This is a digital copy of a book that was preserved for generations on library shelves before it was carefully scanned by Google as part of a project to make the world's books discoverable online.

It has survived long enough for the copyright to expire and the book to enter the public domain. A public domain book is one that was never subject to copyright or whose legal copyright term has expired. Whether a book is in the public domain may vary country to country. Public domain books are our gateways to the past, representing a wealth of history, culture and knowledge that's often difficult to discover.

Marks, notations and other marginalia present in the original volume will appear in this file - a reminder of this book's long journey from the publisher to a library and finally to you.

Usage guidelines

Google is proud to partner with libraries to digitize public domain materials and make them widely accessible. Public domain books belong to the public and we are merely their custodians. Nevertheless, this work is expensive, so in order to keep providing this resource, we have taken steps to prevent abuse by commercial parties, including placing technical restrictions on automated querying.

We also ask that you:

+ *Make non-commercial use of the files* We designed Google Book Search for use by individuals, and we request that you use these files for personal, non-commercial purposes.
+ *Refrain from automated querying* Do not send automated queries of any sort to Google's system: If you are conducting research on machine translation, optical character recognition or other areas where access to a large amount of text is helpful, please contact us. We encourage the use of public domain materials for these purposes and may be able to help.
+ *Maintain attribution* The Google "watermark" you see on each file is essential for informing people about this project and helping them find additional materials through Google Book Search. Please do not remove it.
+ *Keep it legal* Whatever your use, remember that you are responsible for ensuring that what you are doing is legal. Do not assume that just because we believe a book is in the public domain for users in the United States, that the work is also in the public domain for users in other countries. Whether a book is still in copyright varies from country to country, and we can't offer guidance on whether any specific use of any specific book is allowed. Please do not assume that a book's appearance in Google Book Search means it can be used in any manner anywhere in the world. Copyright infringement liability can be quite severe.

About Google Book Search

Google's mission is to organize the world's information and to make it universally accessible and useful. Google Book Search helps readers discover the world's books while helping authors and publishers reach new audiences. You can search through the full text of this book on the web at `http://books.google.com/`

A propos de ce livre

Ceci est une copie numérique d'un ouvrage conservé depuis des générations dans les rayonnages d'une bibliothèque avant d'être numérisé avec précaution par Google dans le cadre d'un projet visant à permettre aux internautes de découvrir l'ensemble du patrimoine littéraire mondial en ligne.

Ce livre étant relativement ancien, il n'est plus protégé par la loi sur les droits d'auteur et appartient à présent au domaine public. L'expression "appartenir au domaine public" signifie que le livre en question n'a jamais été soumis aux droits d'auteur ou que ses droits légaux sont arrivés à expiration. Les conditions requises pour qu'un livre tombe dans le domaine public peuvent varier d'un pays à l'autre. Les livres libres de droit sont autant de liens avec le passé. Ils sont les témoins de la richesse de notre histoire, de notre patrimoine culturel et de la connaissance humaine et sont trop souvent difficilement accessibles au public.

Les notes de bas de page et autres annotations en marge du texte présentes dans le volume original sont reprises dans ce fichier, comme un souvenir du long chemin parcouru par l'ouvrage depuis la maison d'édition en passant par la bibliothèque pour finalement se retrouver entre vos mains.

Consignes d'utilisation

Google est fier de travailler en partenariat avec des bibliothèques à la numérisation des ouvrages appartenant au domaine public et de les rendre ainsi accessibles à tous. Ces livres sont en effet la propriété de tous et de toutes et nous sommes tout simplement les gardiens de ce patrimoine. Il s'agit toutefois d'un projet coûteux. Par conséquent et en vue de poursuivre la diffusion de ces ressources inépuisables, nous avons pris les dispositions nécessaires afin de prévenir les éventuels abus auxquels pourraient se livrer des sites marchands tiers, notamment en instaurant des contraintes techniques relatives aux requêtes automatisées.

Nous vous demandons également de:

+ *Ne pas utiliser les fichiers à des fins commerciales* Nous avons conçu le programme Google Recherche de Livres à l'usage des particuliers. Nous vous demandons donc d'utiliser uniquement ces fichiers à des fins personnelles. Ils ne sauraient en effet être employés dans un quelconque but commercial.

+ *Ne pas procéder à des requêtes automatisées* N'envoyez aucune requête automatisée quelle qu'elle soit au système Google. Si vous effectuez des recherches concernant les logiciels de traduction, la reconnaissance optique de caractères ou tout autre domaine nécessitant de disposer d'importantes quantités de texte, n'hésitez pas à nous contacter. Nous encourageons pour la réalisation de ce type de travaux l'utilisation des ouvrages et documents appartenant au domaine public et serions heureux de vous être utile.

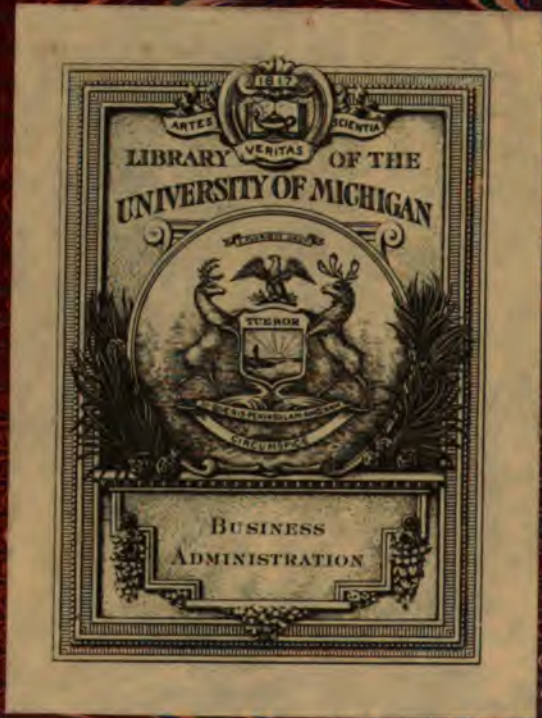
+ *Ne pas supprimer l'attribution* Le filigrane Google contenu dans chaque fichier est indispensable pour informer les internautes de notre projet et leur permettre d'accéder à davantage de documents par l'intermédiaire du Programme Google Recherche de Livres. Ne le supprimez en aucun cas.

+ *Rester dans la légalité* Quelle que soit l'utilisation que vous comptez faire des fichiers, n'oubliez pas qu'il est de votre responsabilité de veiller à respecter la loi. Si un ouvrage appartient au domaine public américain, n'en déduisez pas pour autant qu'il en va de même dans les autres pays. La durée légale des droits d'auteur d'un livre varie d'un pays à l'autre. Nous ne sommes donc pas en mesure de répertorier les ouvrages dont l'utilisation est autorisée et ceux dont elle ne l'est pas. Ne croyez pas que le simple fait d'afficher un livre sur Google Recherche de Livres signifie que celui-ci peut être utilisé de quelque façon que ce soit dans le monde entier. La condamnation à laquelle vous vous exposeriez en cas de violation des droits d'auteur peut être sévère.

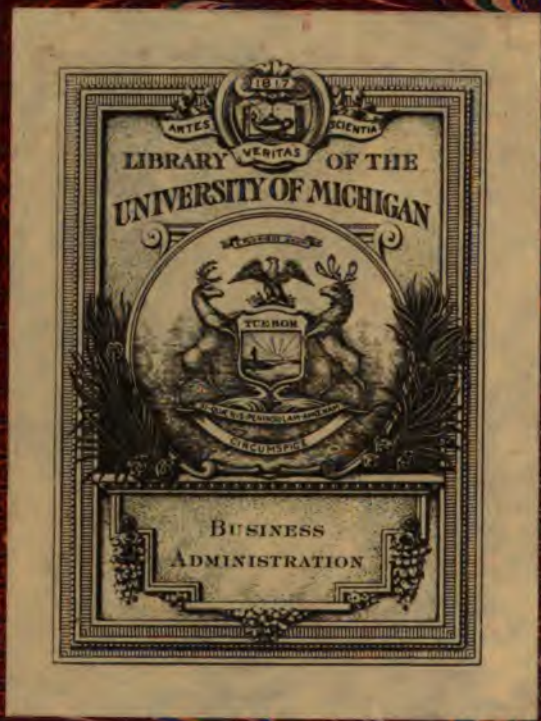
À propos du service Google Recherche de Livres

En favorisant la recherche et l'accès à un nombre croissant de livres disponibles dans de nombreuses langues, dont le français, Google souhaite contribuer à promouvoir la diversité culturelle grâce à Google Recherche de Livres. En effet, le Programme Google Recherche de Livres permet aux internautes de découvrir le patrimoine littéraire mondial, tout en aidant les auteurs et les éditeurs à élargir leur public. Vous pouvez effectuer des recherches en ligne dans le texte intégral de cet ouvrage à l'adresse `http://books.google.com`

15.1
H.


1817
ARTES
VERITAS
SCIENTIA
LIBRARY OF THE
UNIVERSITY OF MICHIGAN
TUEBOR
BUSINESS
ADMINISTRATION

13.1
H.


1817
ARTES
VERITAS
SCIENTIA
LIBRARY OF THE
UNIVERSITY OF MICHIGAN
TUEBOR
SI QUAERIS PENINSULAM AMOENAM
CIRCUMSPICE
BUSINESS
ADMINISTRATION

BUS. ADM.
LIBRARY

HD
1440
.F8
J84
1884

BUS. ADM.
LIBRARY

HD
1440
.F8
J84
1884

PARIS. - IMPRIMERIE L. BAUDOIN ET Cᵉ, RUE CHRISTINE, 2.

TRAITÉ

DU

CRÉDIT FONCIER

CONTENANT

L'explication de la législation spéciale et des diverses opérations du Crédit foncier de France,

SUIVI

d'une étude sur le Crédit foncier colonial, sur les Sociétés établies à l'étranger, sur le Crédit agricole.

ET DU TEXTE DES DÉCRETS, LOIS, STATUTS, FORMULES D'ACTES, TARIFS D'ANNUITÉS, TABLES D'AMORTISSEMENT ET AUTRES DOCUMENTS OFFICIELS.

François
Jean Aquitain

PAR J.-B. JOSSEAU

Avocat à la Cour d'appel de Paris, membre de la Société nationale d'Agriculture.
Ancien député,
Auteur de plusieurs ouvrages sur le Crédit foncier, sur le Régime hypothécaire et la Législation agricole.

TROISIÈME ÉDITION

revue et augmentée

TOME SECOND

PARIS

IMPRIMERIE ET LIBRAIRIE GÉNÉRALE DE JURISPRUDENCE
MARCHAL ET BILLARD, IMPRIMEURS-ÉDITEURS
LIBRAIRES DE LA COUR DE CASSATION
Place Dauphine, 27

1885

Société nouvelle, créée sous ses auspices, pour faire des prêts dans cette colonie, et portant le titre de *Credit foncier et agricole d'Algérie.*

Dans cette même année 1860, deux autres services ont été rattachés au Crédit foncier de France. Par un décret du 19 mai, on le voit substitué au Comptoir national pour le contrôle des opérations du *Sous-Comptoir des Entrepreneurs*. Un autre décret du 6 juillet l'autorise à prêter, même sans affectation hypothécaire, soit à long terme, soit à court terme, aux départements, aux communes, aux associations syndicales, etc.

Enfin, dans ces dernières années, il s'est fondé, sous son patronage, une Société immobilière, la *Compagnie foncière de France*, avec laquelle il fait des opérations dont il nous a paru utile d'expliquer l'économie et l'importance.

L'étude de ces divers services fait l'objet du titre VI.

Nous diviserons ce titre en six chapitres :

Chapitre I.—Caisse de service.—Dépôts de capitaux.—Avances sur titres.

Chapitre II. — Prêts pour travaux de drainage.

Chapitre III. — Prêts aux départements, communes, associations syndicales, hospices et autres établissements publics.

Chapitre IV. — Opérations avec le Sous-Comptoir des entrepreneurs.

Chapitre V. — Opérations avec le Crédit foncier d'Algérie.

Chapitre VI. — Opérations avec la Compagnie foncière de France.

CHAPITRE Ier.

Caisse de service : Dépôts de capitaux. Avances sur titres.

Sommaire.

528. Le décret du 28 mars 1852 autorise la *Banque foncière* de Paris à recevoir des capitaux en dépôt. — Extension de cette faculté pour le *Crédit foncier de France*. — Autorisation de faire des avances sur dépôt de valeurs. — *Caisse de service*.
529. Division du chapitre.

§ 1er. — *Dépôts de fonds.*

530. Instructions publiées par l'administration du Crédit foncier. Ouverture des comptes courants.
531. Comment ils sont établis. — Délivrance de carnets pour l'inscription des versements et des retraits de fonds. — Chèques au porteur pour les retraits. — Loi du 14 juin 1865 concernant les chèques. — Dépôt et conservation de titres nominatifs ou au porteur; encaissement des coupons et arrérages de valeurs diverses. — Recouvrements d'effets. — Ordres de bourse. — Règlement de comptes.
532. Bons de caisse. — Conditions de leur délivrance et de leur remboursement.
533. Avantages de la caisse des dépôts.

§ 2. — *Avances sur dépôt d'obligations et autres valeurs.*

534. Difficultés résultant de la législation. — Loi du 19 juin 1857. — Privilège de la Société sur les obligations données en nantissement.
535. Extension des opérations au service des dépôts en comptes courants. — Emplois autorisés par le décret du 7 août 1869, et du 26 juillet 1882.
536. Montant des avances sur titres au 1er février 1884.

528. Le décret du 28 mars 1852, qui a fondé la *Banque foncière de Paris*, l'a autorisée à recevoir en dépôt, mais sans intérêts, des sommes destinées à être placées sur hypothèque et converties en obligations foncières (art. 3).

C'est en usant de cette faculté que la Société a pu contracter, en 1853, l'emprunt de 200,000,000 fr. Sur

chaque obligation de 1000 fr. souscrite, il était déposé à compte 200 fr. non productifs d'intérêts, en échange desquels la Société délivrait un certificat de dépôt, ou promesse d'obligation.

Mais bientôt cette faculté de recevoir des dépôts sans intérêts parut trop restreinte, et, à une époque où la Banque de France ne prêtait point encore sur les obligations foncières, l'administration de la Société eut l'idée de faire aux porteurs de ses titres, sur nantissement, des avances qui leur permissent de ne pas les vendre à tout prix, dans un moment de gêne.

Pour faire ces avances, il fallait des capitaux, et pour se procurer ces capitaux, il fallait être autorisé à payer un intérêt à ceux qui seraient déposés dans la caisse sociale.

Cette autorisation a été accordée à la Société en 1856, L'art. 2 des statuts modifiés au mois de juin de cette même année s'exprime ainsi :

« La Société est autorisée à recevoir, avec ou sans in-
« térêts, des capitaux en dépôt ; ces capitaux pourront
« être employés, jusqu'à concurrence du cinquième de
« leur montant, à faire, suivant des conditions déter-
« minées en conseil d'administration, et pour un terme
« qui n'excédera pas 90 jours, des avances sur obliga-
« tions émises par la Société. Le surplus sera intégrale-
« ment versé au Trésor en compte courant, au taux d'in-
« térêt qui sera fixé par le Ministre des finances. »

Plus tard, au mois de juillet 1882, cet article a été remplacé par un nouvel art. 2, qui détermine ce genre d'opérations dans les termes suivants :

« Art. 2. La Société est autorisée à recevoir, avec ou
« sans intérêts, des capitaux en dépôt.

« Toutefois, le montant des capitaux reçus par elle à
« ce titre ne pourra dépasser 100 millions.

« Les capitaux reçus par la Société devront être représentés :

« 1° Pour un quart au moins, et pour une somme plus considérable avec le consentement du Ministre des finances, par des versements en compte courant au Trésor au taux d'intérêt fixé par le Ministre. Ces versements pourront d'ailleurs être remplacés par la remise de valeurs agréées par le Ministre ;

« 2° Pour le surplus :

« Soit par des rentes sur l'État français, soit par des bons du Trésor, soit par des avances dont le terme ne pourra pas excéder 90 jours, sur les obligations émises par le Crédit foncier ou sur tous titres admis par la Banque de France comme garanties d'avances ;

« Soit enfin par des lettres de change ou des effets de commerce, à l'échéance maximum de 90 jours, revêtus de deux signatures au moins et passés à l'ordre de la Société.

« En dehors des fonds dont le versement au Trésor est obligatoire, le Conseil d'administration détermine les conditions et la proportion des divers emplois pour les fonds provenant de dépôts, ainsi que les garanties à établir pour l'admission des titres et des valeurs. Toutefois, les avances sur titres ne pourront en aucun cas dépasser la moitié du montant des dépôts, déduction faite des valeurs remises au Trésor. »

529. La caisse de service fait deux sortes d'opérations :

1° Elle reçoit des capitaux en dépôt ;

2° Elle fait des avances sur obligations ou autres valeurs déterminées.

Étudions-la distinctement sous ces deux aspects, en recherchant quels avantages peuvent en tirer les prêteurs et les emprunteurs.

§ 1er.

Dépôts de fonds.

530. Nous ne saurions mieux faire connaître l'ensemble d'opérations désignées sous ce titre et les avantages qu'en peuvent tirer les capitalistes, qu'en reproduisant ici les instructions publiées par l'Administration du Crédit foncier.

Le Crédit foncier de France reçoit des capitaux en dépôt avec un intérêt que peut modifier le Conseil d'administration.

Comptes courants.

531. Les demandes d'ouverture de comptes courants sont reçues directement à la caisse, où l'on peut se procurer des formules préparées à cet effet.

La demande faite par une femme doit indiquer si la demanderesse est célibataire, majeure, veuve ou mariée.

Dans tous les cas, la signature doit être certifiée, soit par un agent de change, un notaire, un avoué, un maire, un commissaire de police, soit par deux titulaires de comptes courants.

S'il s'agit d'une Société, la demande doit être accompagnée de l'acte ou des statuts de la Société.

S'il s'agit de personnes dont l'état civil ou la qualité peut soulever quelques difficultés, le demandeur doit produire des pièces justificatives.

L'examen de ces pièces se fait dans les deux jours qui suivent le dépôt ; ce n'est qu'après ce délai qu'il peut être donné suite à la demande d'ouverture du compte courant.

Toute personne à laquelle un compte est ouvert donne sur une fiche sa signature pour servir de comparaison avec celles apposées sur les chèques qui seront fournis sur son compte.

Cette fiche mentionne ses nom, prénoms, domicile, profession ou qualité, et ceux des mandataires, s'il y a lieu.

Le titulaire d'un compte courant doit informer par lettre le Crédit foncier de tout changement de domicile.

Il est délivré au déposant :

Un carnet pour l'inscription des versements et des retraits de fonds,

Et deux jours après :

Un cahier de chèques au porteur pour les retraits.

Sur la demande qui en aurait été faite par le titulaire, il est délivré en outre :

Des mandats de virement pour le transport des sommes d'un compte à un autre, des chèques à ordre transmissibles par voie d'endossement.

Les frais accessoires relatifs à l'ouverture d'un compte courant sont fixés à 1 fr., et portés d'office au débit du compte, ainsi que le coût du timbre des chèques.

Carnets.

Le Crédit foncier inscrit seul les versements sur les carnets à la colonne du crédit (côté droit du carnet).

Le titulaire du compte inscrit, de son côté, à la colonne du débit (côté gauche du carnet), les sommes qu'il a retirées.

Le titulaire est tenu de représenter son carnet toutes les fois que le Crédit foncier le demande.

Versements.

L'importance du premier versement doit être de 500 fr. au moins, en numéraire ou billets de banque.

Les versements peuvent être faits en numéraire, billets de banque, chèques sur Paris, effets sur Paris à 15 jours d'échéance au plus et 4 jours au moins, coupons au porteur et arrérages de titres nominatifs.

Les coupons et arrérages que les titulaires de comptes courants peuvent verser, sont :

Les coupons et arrérages de rentes sur l'État, les coupons et arrérages d'actions et d'obligations de chemins de fer français, les coupons et arrérages des principales valeurs françaises et étrangères, payables à Paris.

Au lieu de déposer aux échéances les coupons et les titres nominatifs sur lesquels il y a des arrérages à encaisser, les titulaires de comptes courants ont la faculté de laisser en garde au Crédit foncier leurs titres au porteur ou nominatifs, pour que l'encaissement des coupons et arrérages de ces titres soit effectué d'office au crédit de leurs comptes courants.

L'intérêt alloué court au profit des déposants :

Du lendemain du versement, — pour les versements en numéraire ou en billets de banque ;

Du surlendemain, — pour les versements en chèques ;

Du cinquième jour après l'échéance, — pour les versements en effets ;

Du jour de l'échéance, pour les coupons et arrérages de rentes françaises et de titres du Crédit foncier ;

Du jour du détachement du coupon à la Bourse, pour les coupons et arrérages des autres valeurs. — Si les coupons ont été remis après le détachement à la Bourse, l'intérêt court 5 jours après le dépôt.

Le Crédit foncier délivre aux déposants les formules de bordereaux à remplir et à joindre aux remises de coupons.

Les encaissements des coupons et arrérages, quand les titres ne sont pas déposés en garde, sont effectués moyennant une commission de 0 fr. 25 p. 100 du montant de ces coupons et arrérages.

Cette commission est portée au débit du compte, par semestre, dans le courant des mois de mars et de septembre.

Toutefois les encaissements des coupons et arrérages de titres du Crédit foncier sont effectués sans commission.

Les fonds sont disponibles le jour de l'échéance pour les coupons et arrérages de rentes françaises et de titres du Crédit foncier. Ils sont disponibles le jour du dépôt si les coupons et arrérages ont été remis au Crédit foncier après l'échéance.

Pour les autres valeurs, les fonds sont disponibles le jour où le coupon est détaché à la Bourse, ou 5 jours après le dépôt au Crédit foncier si les coupons ont été remis après le détachement à la Bourse.

Les chèques versés en comptes courants sont, en cas de non-payement, renvoyés au déposant par lettre recommandée.

Chèques (1).

1° *Rédaction.*

Les chèques sont datés du jour de l'émission et portent la signature du titulaire du compte courant; ils sont timbrés à l'extraordinaire.

---

(1) LOI SUR LES CHÈQUES.

(23 mai-14 juin 1865.)

Art. 1er. — Le chèque est l'écrit qui, sous la forme d'un man-

Les chèques tirés de Paris sur le Crédit foncier doivent être timbrés à raison de 10 centimes ; les chèques tirés d'une autre ville sont assujettis à un droit de 20 centimes

---

dat de payement, sert au tireur à effectuer le retrait, à son profit ou au profit d'un tiers, de tout ou partie des fonds portés au crédit de son compte chez le tiré, et disponibles.

Il est signé par le tireur et porte la date du jour où il est tiré.

Il ne peut être tiré qu'à vue.

Il peut être souscrit au porteur ou au profit d'une personne dénommée.

Il peut être souscrit à ordre et transmis même par voie d'endossement en blanc.

Art. 2. — Le chèque ne peut être tiré que sur un tiers ayant provision préalable; il est payable à présentation.

Art. 3. — Le chèque peut être tiré d'un lieu sur un autre ou sur la même place.

Art. 4. — L'émission d'un chèque, même lorsqu'il est tiré d'un lieu sur un autre, ne constitue pas, par sa nature, un acte de commerce.

Toutefois, les dispositions du Code de commerce relatives à la garantie solidaire du tireur et des endosseurs, au protêt et à l'exercice de l'action en garantie, en matière de lettres de change, sont applicables aux chèques.

Art. 5. — Le porteur d'un chèque doit en réclamer le payement dans le délai de 5 jours, y compris le jour de la date, si le chèque est tiré de la place sur laquelle il est payable, et dans le délai de 8 jours, y compris le jour de la date, s'il est tiré d'un autre lieu.

Le porteur d'un chèque qui n'en réclame pas le payement dans les délais ci-dessus perd son recours contre les endosseurs; il perd aussi son recours contre le tireur, si la provision a péri par le fait du tiré, après lesdits délais.

Art. 6. — Le tireur qui émet un chèque sans date, ou qui le revêt d'une fausse date, est passible d'une amende égale à 6. p. 100 de la somme pour laquelle le chèque est tiré.

L'émission d'un chèque sans provision préalable est passible

au lieu de 10 centimes (1). Pour acquitter ce droit supplémentaire, le tireur peut apposer un timbre mobile de 10 centimes qu'il oblitérera au moyen de la date et de sa signature. — Les cahiers de chèques fournis par le Crédit foncier sont délivrés tout timbrés soit à 10, soit à 20 centimes, selon la demande du titulaire.

Dans la date du chèque, le mois et le quantième du mois doivent être inscrits en toutes lettres et de la main de celui qui a écrit le chèque. La date d'un chèque tiré de Paris s'écrit ainsi :

Paris, le trente et un mars 1883.

Les chèques doivent mentionner en chiffres et en toutes lettres la somme à payer.

Le payement d'un chèque peut être refusé :

1° Si la signature diffère de celle déposée comme type par le titulaire ;

2° Si une rature ou surcharge n'est pas approuvée, non par un simple paraphe, mais par une nouvelle signature ;

3° Si le chèque est émis sans date ou sans provision préalable, et s'il ne satisfait pas aux conditions légales.

Payements.

Les chèques sont payables à vue et ne peuvent être tirés que pour des sommes disponibles.

---

de la même amende, sans préjudice de l'application des lois pénales, s'il y a lieu (abrogé et remplacé par la loi du 19 février 1874).

Art. 7. — Les chèques sont exempts de tout droit de timbre pendant 10 ans à dater de la promulgation de la présente loi (abrogé et remplacé par la loi du 23 août 1871).

(1) Lois du 23 août 1871 et du 19 février 1874.

Toutefois, un avis préalable de deux jours *francs* peut être exigé pour tout retrait dépassant 20,000 francs dans une même journée.

Dans tous les cas, et même dans celui où il est disposé d'une somme inférieure à 20,000 fr., le titulaire du carnet supporte une retenue de deux jours d'intérêt.

Le montant des mandats de virement est porté au débit du cédant par le crédit du cessionnaire, valeur du jour de la présentation du mandat.

Les chèques à ordre sont seuls susceptibles d'endossement.

Toute nouvelle demande de chèques doit être accompagnée du carnet de compte courant.

Le Crédit foncier n'est pas responsable du préjudice qui pourrait résulter de la perte ou de la soustraction des chèques, s'il n'a été prévenu à temps pour en refuser le payement.

Dépôt et conservation de titres nominatifs ou au porteur.

Les titulaires de comptes courants peuvent déposer gratuitement dans la caisse du Crédit foncier des titres de toute nature, au porteur ou nominatifs (rentes, actions, obligations, etc.), dont les coupons ou arrérages sont payables à Paris.

Les titulaires n'ont à payer, *pour les titres du Crédit foncier*, aucun droit de garde; ils ne supportent qu'un droit de timbre de 0 fr. 60 c. par récépissé délivré pour chaque nature de valeur.

Pour les autres titres, les déposants ont à payer, en outre du droit de timbre de 0 fr. 60 c. par récépissé, un droit de garde calculé sur le revenu des titres : 25 c. p. 100 pour les titres nominatifs; 50 c. p. 100 pour les titres au porteur.

Si le retrait des titres a lieu avant l'échéance du premier coupon, ou bien si les titres déposés cessent de porter intérêt, il est perçu semestriellement un droit de garde de 0 fr. 10 c. par titre, ou par 25 francs de rente.

Les arrérages et coupons sont portés d'office au crédit des comptes. Le Crédit foncier se réserve, pour la préparation de l'encaissement des coupons et arrérages des titres déposés, tout le mois qui précède l'échéance. En conséquence, les titres retirés par les déposants dans le courant de ce mois peuvent être rendus par le Crédit foncier coupon détaché.

Ordres de bourse.

Le Crédit foncier se charge gratuitement, pour les titulaires de comptes courants, de transmettre aux agents de change les ordres de bourse relatifs à l'achat ou à la vente, au comptant, des principales valeurs, et de surveiller l'exécution de ces ordres, sans que sa responsabilité puisse être engagée.

Le Crédit foncier ne peut garantir la transmission des ordres d'achat ou de vente, à la bourse du jour où les demandes lui parviennent, qu'autant que les lettres contenant ces demandes sont adressées sous une enveloppe portant d'une manière bien apparente cette inscription : *Ordre de bourse.*

Le Crédit foncier se charge également, pour les titulaires de comptes courants, de faire gratuitement à Paris tous versements et toutes souscriptions.

Règlement des comptes.

Les comptes courants sont réglés :

En principal, le 31 mars et le 30 septembre;

En principal et intérêts, le 30 juin et le 31 décembre de chaque année.

Il est adressé à chaque titulaire la situation de son compte à ces diverses époques, avec invitation de signaler les erreurs ou différences. Les réclamations relatives à l'arrêté des comptes doivent être faites dans le mois.

Toutes les lettres adressées au Crédit foncier doivent rappeler le numéro du compte courant et porter la signature du titulaire.

Le Crédit foncier a le droit de mettre fin aux comptes courants à toute époque ou d'en modifier les conditions.

Les modifications sont rendues obligatoires par la publication qui en est faite dans le *Journal officiel* et dans les principaux journaux.

Bons de caisse.

532. Les demandes de bons de caisse sont reçues directement à la caisse.

Les bons de caisse sont, au choix des souscripteurs, au porteur, ou nominatifs, et transmissibles par endossement.

Ils sont d'une somme quelconque, pourvu que cette somme soit un multiple de 100.

L'intérêt des bons est variable.

Les bons émis actuellement sont à 1 p. 100 d'intérêt, pour une durée de 6 à 11 mois.

533. Les avantages qu'offre cette caisse à tous ceux qui ont des fonds disponibles, qu'ils ne veulent pas engager, momentanément, dans des placements définitifs, sont manifestes.

Aussi, le service des dépôts en compte courant est-il devenu très important. Dès l'année 1858, le chiffre des

versements s'est élevé à 118 millions de francs. Les retraits n'ont été que de 81 millions. En 1868, il s'est élevé (versements et retraits réunis) à 946 millions, malgré la réduction à 1/2 p. 100 de l'intérêt servi aux déposants. Au 31 décembre 1883, le solde des dépôts s'élève à la somme de 72 millions.

Nous avons vu que, conformément à l'art. 2 des statuts approuvés par le décret du 26 juillet 1882, le montant des sommes restant en dépôt ne peut plus être supérieur à 100 millions (1).

§ 2.

Avances sur dépôt d'obligations et autres valeurs.

534. La Société a été autorisée, dès l'année 1856, à employer une partie des fonds versés dans la caisse de service à faire des avances sur dépôt d'obligations foncières.

Dès qu'elle voulut user de ce droit, une difficulté vint entraver ses premières opérations : c'est la législation existante et formulée dans les art. 2074, 2075 et 2078, C. civ., en matière de prêts sur nantissement.

On sait, en effet, que, pour empêcher la fraude, le législateur ne reconnaît de privilège au créancier gagiste qu'autant qu'un acte enregistré constate le prêt et contient un état descriptif de la chose remise en gage; et même, après l'accomplissement de ces formalités, le créancier est encore tenu, à défaut de payement à l'échéance, de s'adresser à la justice pour pouvoir disposer

(1) Voir, 2e partie, situation de la caisse des dépôts à ce jour.

du gage, c'est-à-dire, pour faire ordonner par jugement qu'il lui restera jusqu'à due concurrence d'après une estimation d'expert, ou qu'il sera vendu aux enchères.

Il est évident que la faculté accordée à la Société de prêter sur obligations fût demeurée stérile, si elle avait dû être assujettie à des formalités et à des lenteurs si incompatibles avec la rapidité qu'exige cette nature d'opérations.

En effet, combien d'emprunteurs auraient reculé devant les frais et la rédaction d'un acte, devant les droits d'enregistrement qui auraient ajouté plus de 1 p. 100 à leurs autres charges! Comment, d'ailleurs, la Société eût-elle été à même de satisfaire, à tout instant, aux demandes de remboursement des sommes déposées dans sa caisse, si, après les avoir employées à effectuer ces sortes de prêts, elle n'eût pu, à l'occasion, en opérer de suite le recouvrement? A quoi bon enfin ici ces formalités? L'acte constatant l'emprunt ne suffit-il pas? Pourquoi un état descriptif, lorsqu'il s'agit de valeurs dont la nature et la forme ne varient pas et sont connues de tous? La crainte de l'antidate, qui explique la nécessité de l'enregistrement dans les cas ordinaires, peut-elle exister lorsqu'il s'agit d'un établissement dirigé par des hommes au choix du Gouvernement, placé sous la surveillance du Ministre des finances, et dont toutes les opérations sont régulièrement constatées? Aussi, la Banque de France n'a-t-elle pu se livrer à ces opérations qu'en se faisant affranchir des prescriptions du droit commun en matière de gage; c'est ce qui a été fait par l'ordonnance du 15 juin 1834, rendue en exécution et par délégation de la loi du 17 mai de la même année.

Le Crédit foncier demanda la même faveur; il y avait droit, et il l'obtint par la loi du 19 juin 1857.

L'art. 1er de cette loi déclare que les art. 2074, 2075 et 2078 ne sont point applicables aux avances sur dépôts d'obligations foncières que la Société est autorisée à faire par l'art. 2 de ses statuts.

L'art. 2 fait résulter le privilège sur l'obligation donnée en nantissement de l'engagement souscrit par l'emprunteur dans la forme prescrite par les art. 3 et 5 de l'ordonnance royale du 15 juin 1834, relative aux avances de la Banque.

Enfin, l'art. 3 et dernier investit la Société, à défaut de remboursement, et, dès le lendemain de l'échéance, sans qu'il soit besoin de mise en demeure, du droit de faire procéder, par le ministère d'un agent de change, à la vente des titres, conformément aux dispositions du même art. 5 de l'ordonnance précitée.

Il faut remarquer que cette loi ne s'applique pas aux avances que peut faire la Société sur dépôt de valeurs autres que les siennes.

535. Depuis lors, la faculté accordée à la Société de faire des avances sur dépôt de valeurs a été étendue.

En effet, le service des dépôts en compte courant ayant pris un très grand développement, et les avances sur dépôts d'obligations étant peu considérables, on craignit bientôt une trop grande immobilisation de capitaux dans les caisses du Trésor, et l'on jugea nécessaire d'augmenter la portion disponible des sommes déposées et de prévoir d'autres modes d'emploi. L'administration du Crédit foncier sollicita donc et obtint, en 1859 et en 1869, de nouvelles modifications aux statuts.

Aujourd'hui, la Société est autorisée, en vertu de l'art. 2 de ses statuts, approuvés par le décret du 26 juillet 1882, à recevoir, avec ou sans intérêts, des capitaux en dépôt et à faire des avances aux conditions ci-après rappelées.

Les capitaux déposés doivent être représentés :

1° Soit par des versements en compte courant, au Trésor ;

2° Soit par des avances, pour un terme n'excédant pas 90 jours, sur les obligations émises par le Crédit foncier, ou sur tous autres titres admis par la Banque de France, comme garanties d'avances, soit par des bons du Trésor, soit par des valeurs de portefeuille escomptables à échéance de 90 jours au plus.

Le montant des versements faits au Trésor, au taux d'intérêt fixé par le ministre des finances, ne doit jamais être inférieur au quart des capitaux reçus en dépôt et ne peut être supérieur, qu'avec le consentement du ministre.

Les conditions et les proportions des autres emplois autorisés, ainsi que les garanties à établir, pour l'admission des titres et des valeurs, sont déterminées par le conseil d'administration. Toutefois, les avances sur titres ne peuvent, en aucun cas, dépasser la moitié du montant des dépôts, déduction faite des valeurs remises au Trésor (1).

La Société ne peut recevoir en dépôt une somme supérieure à 100 millions.

---

(1) Le Crédit Foncier prête sur dépôt :

D'obligations foncières, d'obligations communales, de rentes sur l'État, de bons et obligations du Trésor, d'obligations de la Ville de Paris, d'actions des six grandes Compagnies de Chemins de fer français, d'obligations de ces Compagnies, et de tous autres titres admis par la Banque de France comme garantie d'avances.

Les prêts sont consentis au taux des avances de la Banque de France.

Les prêts sont faits pour 90 jours.

536. Le Crédit foncier a le droit d'exiger, tous les trois mois, la restitution des sommes prêtées. Mais jusqu'à présent, il n'a pas usé de ce droit, et il accorde sans difficulté, les renouvellements qui lui sont demandés.

Dans tous les cas, il serait facile, au moyen de l'aliénation des valeurs déposées, d'effectuer le remboursement des sommes prêtées.

Le montant des avances sur titres s'élevait, au 1er février 1884, à 43,800,000 fr.

---

§ 3. — *Causes de l'inefficacité des lois sur le drainage.*

549. Le Crédit foncier ne peut être responsable de cet état de choses. — Les causes principales de cet insuccès lui sont étrangères. — Elles doivent être attribuées : 1° à l'état de morcellement du sol et à l'absence de travaux d'ensemble pour faciliter l'écoulement des eaux; 2° à l'excès des formalités imposées pour l'obtention de ces prêts.

550. Tableau de ces formalités. — Quatre périodes : Demande. — Examen de la capacité et du droit de l'emprunteur. — Établissement de la plus value. — Garantie du prêteur. — Réalisation de l'emprunt.

551. § 4. *Moyens de remédier à cette inefficacité.*

537. L'assainissement du sol par le drainage, personne n'en doute plus aujourd'hui, est l'un des moyens les plus efficaces d'augmenter la production agricole. En Angleterre, le gouvernement a si bien senti son utilité qu'il n'a pas hésité à avancer aux propriétaires 180 millions, qui, ajoutés à d'autres ressources, ont permis de drainer plus de 500,000 hectares, c'est-à-dire à peu près toute la surface drainable en Angleterre; et les résultats ont été tellement avantageux qu'en huit années cet emprunt lui a été remboursé!

En France, sans être moins nécessaire, le drainage a pris moins d'extension.

538. Deux obstacles ont été signalés comme s'opposant à ses progrès :

1° Les difficultés relatives à l'écoulement des eaux;

2° Le manque d'argent.

La loi du 10 juin 1854 a été rendue pour lever le premier de ces obstacles.

Les lois du 17 juillet 1856 et du 28 mai 1858 ont eu pour objet de lever le second.

I.

539. Les difficultés relatives à l'écoulement des eaux résultent de la situation des propriétés foncières, du morcellement du sol et de l'éloignement des cours d'eau.

La loi du 10 juin 1854 a fait, pour favoriser l'écoulement des eaux provenant du drainage, ce que les lois du 24 avril 1845 et du 11 juillet 1847 avaient fait pour les irrigations. Elle a permis à tout propriétaire, qui veut assainir sa terre par ce moyen ou par tout autre mode d'assèchement, de conduire ses eaux, moyennant indemnité, souterrainement ou à ciel ouvert, à travers les propriétés qui séparent son fonds, d'un cours d'eau ou de toute autre voie d'écoulement (art. 1). Elle a accordé le même droit aux associations de propriétaires qui voudraient faire des travaux d'ensemble, et elle a posé le principe de syndicats analogues à ceux qui existent en vertu de la loi du 16 septembre 1807, pour le dessèchement des marais et l'endiguement des fleuves (art. 2). Elle essaie enfin, dans son art. 4, de favoriser, par le concours des départements, des communes ou des associations, la création d'un système de grands évacuateurs, ou fossés d'écoulement, destinés à conduire les eaux du drainage dans des cours d'eau souvent trop éloignés, pour qu'un propriétaire puisse subvenir seul, à la dépense.

Cette loi, on le sait, n'a reçu qu'une application restreinte. Dans notre pays morcelé, le drainage ne peut se propager que par la création d'associations syndicales. Pour que ces associations se fondent, quelle est la première condition? C'est qu'il existe un système général de grands évacuateurs. Or, de qui doit-on attendre la conception et surtout l'exécution de ce système? Ce n'est pas de l'initiative des propriétaires, ce ne peut être que de celle de l'administration.

« Elle seule (disais-je dans des écrits publiés à l'occasion du projet devenu la loi de 1856, et plus tard à l'occasion de l'exécution de cette loi) est en mesure, à l'aide de ses ingénieurs, de tracer des plans, d'indiquer les lo-

calités où les fossés évacuateurs devront être établis, la direction qu'il convient de leur faire suivre, de désigner les cours d'eau à rectifier, etc. Son concours est d'autant plus nécessaire, que souvent ces fossés devront, dans un intérêt bien entendu, passer du territoire d'une commune sur celui d'une autre. C'est lorsque ces plans seront mis sous les yeux des propriétaires, que ceux-ci songeront sérieusement à se concerter, à se réunir, sous forme de syndicat ou de simple association, pour faire exécuter de grands travaux de drainage, etc...

« ...Si ces mesures ne sont pas prises par l'administration, qu'arrivera-t-il? Il est fort à craindre que le drainage ne reste une œuvre isolée, privilège d'un certain nombre de grands propriétaires ou de particuliers dont les propriétés avoisineraient des cours d'eau. Quant à ceux dont les fonds sont situés au milieu de nombreuses parcelles (et c'est le cas le plus ordinaire), à une certaine distance des cours d'eau, comment se décideraient-ils à créer, à grands frais, de longs conduits souterrains ou à ciel ouvert, à travers les autres propriétés? La disproportion des dépenses, eu égard à l'avantage à obtenir, paralysera évidemment ces entreprises, dans la plupart des cas; et, dans les cas fort rares où quelques particuliers les exécuteront, n'est-il pas manifeste qu'agissant à leur point de vue exclusif, ils feront souvent des travaux qui ne pourront pas servir ensuite à d'autres, et qu'ainsi, pour drainer un climat, beaucoup de dépenses seront faites en pure perte, beaucoup de travaux seront mal ou imparfaitement exécutés ?... »

II.

540. La seconde difficulté, avons-nous dit, qui s'est opposée à l'extension du drainage, c'est le manque d'ar-

gent, et il y a été pourvu par les lois des 17 juillet 1856 et 28 mai 1858.

La première de ces lois affecte (art. 1er) une somme de 100 millions à des prêts à effectuer par l'État pour faciliter les opérations du drainage.

Elle ajoute (art. 2) que ces prêts sont remboursables en 25 ans, par annuités comprenant l'amortissement du capital et l'intérêt calculé à 4 p. 100.

Elle accorde au Trésor (art. 3) un privilège sur le revenu ou les récoltes des terrains drainés pour le recouvrement de l'annuité et sur le fonds même ou sur sa plus-value, en cas de réclamation des créanciers antérieurement inscrits, pour le recouvrement du capital prêté.

Enfin, elle indique les formalités à remplir pour la conservation de ce privilège.

L'État ne pouvait exécuter l'engagement contenu dans cette loi envers l'agriculture, qu'en faisant un emprunt ou en augmentant le chiffre de la dette flottante. Ce n'est pas tout : il lui eût fallu se livrer à des opérations en dehors de ses attributions ordinaires, examiner des titres de propriété, des questions de capacité et de plus-value, faire procéder à des expertises, etc. Le Gouvernement recula devant ces nécessités, et, pendant deux ans, la loi de 1856 est demeurée sans application.

541. C'est alors qu'il s'adressa au Crédit foncier et lui demanda d'acquitter la dette qu'il avait souscrite à la propriété agricole.

De là la convention du 28 avril 1858, qui charge le Crédit foncier d'effectuer les prêts promis par l'État pour favoriser les travaux de drainage.

Cette convention fût bientôt suivie de la loi du 28 mai de la même année, qui la ratifie dans sa partie financière, — du décret du 23 septembre portant règlement d'admi-

nistration publique et déterminant les conditions et les formes des prêts, ainsi que les autres mesures nécessaires à l'exécution de la loi, — et enfin du décret du 28 septembre, même mois, qui approuve la convention et la rend définitivement exécutoire.

542. Tel est l'ensemble des actes législatifs en vertu desquels le Crédit foncier est aujourd'hui substitué à l'État pour la réalisation des prêts destinés à propager le drainage en France.

Pour faire une étude complète de ce sujet, examinons :

1° Les formalités et les conditions de ce nouveau genre de prêts ;

2° Les résultats qu'il a produits ;

3° Les causes du peu d'extension qu'il a reçu et les moyens de le développer.

§ 1er.

Formalités et conditions du prêt.

543. Les formalités à suivre pour obtenir un prêt sont énumérées dans le règlement d'administration publique du 23 septembre 1858.

Tout propriétaire qui veut obtenir un prêt pour travaux de drainage, adresse sa demande rédigée sur papier timbré au ministre de l'agriculture, du commerce et des travaux publics.

Cette demande énonce :

1° La somme qu'il veut emprunter, et, s'il y a lieu, celle pour laquelle il entend concourir à la dépense ;

2° Les noms et prénoms des fermiers ou colons partiaires.

Il y est joint un extrait de la matrice et du plan cadas-

tral avec indication de la situation et de l'étendue du terrain à drainer (art. 1er).

Si la demande est formée par un syndicat, elle contient, en outre, la délibération des intéressés, qui donne au syndicat pouvoir de contracter un emprunt soumis aux dispositions des lois des 17 juillet 1856, et 28 mai 1858 (art. 5).

Les demandes de prêt, avec les pièces à l'appui, sont soumises à une commission supérieure formée près du ministre de l'agriculture, du commerce et des travaux publics (art. 2).

Elles sont renvoyées, s'il y a lieu, après délibération de la commission, à l'ingénieur chargé du service hydraulique dans le département de la situation des biens.

Dans la quinzaine, l'ingénieur visite les terrains à drainer, procède aux opérations et vérifications nécessaires pour apprécier l'utilité de l'entreprise projetée et donne son avis sur l'admissibilité de la demande.

Son rapport est adressé au préfet, qui le transmet au ministre, dans les dix jours avec ses propositions (art. 3).

Après ce premier examen, les pièces sont adressées au Crédit foncier de France, qui vérifie les titres de propriété et la situation hypothécaire de l'emprunteur. Si les garanties offertes sont suffisantes, le ministre, après avoir pris de nouveau l'avis de la commission supérieure, autorise le prêt, par un arrêté qui en détermine les conditions générales et fixe notamment les délais dans lesquels les travaux doivent être commencés et achevés (art. 4).

C'est après l'accomplissement de ces formalités, que le Crédit foncier de France passe, avec l'emprunteur, un acte authentique contenant l'indication du montant de la somme prêtée, les époques des versements et les conditions générales du prêt.

Le prêt est fait sous la responsabilité et aux risques et périls du Crédit foncier, qui doit s'assurer que les fonds prêtés reçoivent la destination indiquée (art. 6).

Il est fait en numéraire; le montant en est remis à l'emprunteur, par acomptes successifs, aux époques fixées et proportionnellement au degré d'avancement des travaux constaté par l'ingénieur commis à cet effet, de manière que le solde ne soit versé qu'après leur exécution complète (art. 7).

544. Voici maintenant quelles sont les principales conditions du prêt, soit entre le Crédit foncier et les emprunteurs, soit entre le Crédit foncier et l'État.

I.

Le prêt est consenti par le Crédit foncier aux emprunteurs pour une durée de vingt-cinq ans.

Il est remboursable au moyen d'annuités qui comprennent l'intérêt calculé à 4 0/0
et l'amortissement à 2 41

Total de l'annuité. 6 41

Le recouvrement des annuités a lieu de la même manière que celui des contributions directes (Loi du 17 juillet 1856, art. 2).

Le Crédit foncier, subrogé aux droits du Trésor, a les garanties stipulées par l'art. 2 de la loi du 17 juillet 1856, pour le recouvrement des annuités et du capital prêté.

545. Pour le recouvrement de l'annuité échue et de l'annuité courante, il a, sur les récoltes ou revenus des terrains drainés, un privilège qui prend rang, immédiatement après celui des contributions publiques et celui des sommes dues pour les semences et pour les frais de la récolte de l'année (art. 2, même loi).

546. Pour le recouvrement du capital, il a :

1° Un privilège sur les terrains drainés (Loi du 17 juillet 1856, art. 2);

2° Une hypothèque supplémentaire, s'il juge cette garantie nécessaire (art. 4 de la convention du 28 avril 1856).

1° — *Privilège sur les terrains drainés.* — Ce privilège prend rang, avant tout autre, sur les terrains drainés (art. 2, même loi); mais, en cas d'existence d'une créance privilégiée ou hypothécaire antérieure, il peut être, à l'époque de l'aliénation de l'immeuble, réduit à la plus-value existant à cette époque et résultant des travaux de drainage (même loi, art. 5).

Pour l'acquérir, le Crédit foncier doit faire dresser un procès-verbal d'expertise, à l'effet de constater l'état de chacun des terrains, relativement aux travaux de drainage projetés, d'en déterminer le périmètre, et d'en estimer la valeur actuelle d'après les produits. Le procès-verbal est dressé par un expert désigné par le juge de paix du canton de la situation des biens (art. 6, même loi).

Ce privilège se conserve par une inscription prise dans les deux mois de l'acte de prêt (art. 7).

Quand les terrains drainés ne sont grevés d'aucune charge antérieure, le Crédit foncier peut renoncer au privilège ci-dessus et se borner à se faire consentir une hypothèque conventionnelle dans les conditions du droit commun, s'il juge cette garantie suffisante. Son droit de préférence prend rang alors à la date de l'inscription seulement : mais on évite ainsi les formalités compliquées et dispendieuses qui sont nécessaires pour la constitution du privilège.

2°— *Hypothèque supplémentaire.* — Indépendamment du privilège et de l'hypothèque ci-dessus, dont l'application

est restreinte aux terrains drainés, le Crédit foncier est autorisé à exiger de l'emprunteur une hypothèque sur la partie de sa propriété qui n'est pas drainée, s'il reconnaît la nécessité de ce supplément de garanties.

II.

547. Nous venons d'exposer les principales conditions du prêt entre le Crédit foncier et les emprunteurs. Voyons maintenant celles stipulées par la convention du 28 avril 1856, entre le Crédit foncier et l'État :

Aux termes de l'art. 6 de cette convention, il est payé par le Trésor à la Société une commission de 45 c. pour 100 fr., par année, sur le capital de chaque somme prêtée, pour la couvrir tant des risques mis à sa charge que des frais généraux relatifs au service qui lui est confié.

Cette commission est réduite à 35 c. dans le cas où le Crédit foncier exige l'hypothèque supplémentaire dont il est parlé ci-dessus.

Le ministère de l'agriculture, du commerce et des travaux publics supporte les frais de l'instruction administrative des demandes de prêts et de surveillance des travaux.

Les frais de l'expertise, ceux de l'acte de prêt, de l'inscription du privilège, de l'hypothèque supplémentaire, dans le cas où elle a été requise, enfin le coût des mainlevées et de la quittance sont seuls à la charge de l'emprunteur.

Telles sont les prescriptions du règlement d'administration publique du 27 septembre 1858, art. 10.

Il fallait pourvoir aux voies et moyens des prêts à effectuer par le Crédit foncier, pour travaux de drainage.

Pour se procurer les fonds nécessaires, le Crédit foncier est autorisé par la convention du 28 avril (art. 5) à

contracter, avec la garantie du Trésor, des emprunts successifs sous forme d'obligations, dites *obligations de drainage*, qui peuvent être émises même au-dessous du pair, et qui sont remboursables au pair.

L'émission n'en peut être faite qu'en vertu d'une autorisation du ministre des finances et du ministre de l'agriculture, du commerce et des travaux publics, qui déterminent chaque année l'importance et l'époque de l'émission, le taux et les conditions des négociations.

Les obligations ainsi émises doivent être remboursées dans un délai de vingt-cinq ans au plus tard, à partir de la création des titres.

Si les obligations de drainage ne peuvent être négociées au pair qu'à un taux d'intérêt supérieur à celui de 4 p. 100, payé par les emprunteurs, ou si elles ne peuvent être négociées qu'au-dessous du pair, l'excédent de dépense, qui résulte soit de la différence d'intérêt, soit du montant de la prime, est supporté par le Trésor, déduction faite des bénéfices que le Crédit foncier aurait pu retirer des négociations d'obligations au-dessus du pair.

§ 2.

Résultats de l'exécution des lois sur le drainage.

548. La loi du 23 mars 1858 avait limité au maximum de 10 millions la somme des *obligations du drainage* qui pourraient être émises pendant les années 1858 et 1859.

La loi de finances portant règlement du budget de 1860 avait indiqué, pour cette année, une somme égale.

Ces prévisions ont été loin de se réaliser.

Il s'en faut de beaucoup que, non seulement le montant des prêts effectués, mais le chiffre des demandes

elles-mêmes aient atteint le maximum fixé par les lois précitées.

Voici le tableau des demandes formées, de celles admises et des prêts réalisés au 31 décembre 1883.

Situation des prêts pour travaux de drainage au 31 *décembre* 1883.

142	Demandes depuis le 6 janvier 1859 (origine) jusqu'au 31 décembre 1883		2,392,889 f. 17 c.
	Dont :		
142	112 admises provisoirement par le conseil d'administration. . . .	2,063,389 f. 17	2,392,889 f. 17 c.
	7 refusées par le conseil. .	134,400 »	
	23 retirées avant l'admission	195,100 »	
	» à l'étude	» »	
	SITUATION DES DEMANDES ADMISES.		
33	Demandes retirées ou annulées après admission		320,422 f. 80 c.
79	Prêts réalisés		1,742,966 37
112	Total égal aux prêts admis par le conseil.		2,063,389 17

SOMMES PRÊTÉES PAR ANNÉES.

1859.....	36,000 f.	» c.	*Report*...	1,250,366 f.	37 c.
1860.....	131,800	»	1872.....	2,100	»
1861.....	172,950	»	1873.....	160,000	»
1862.....	177,000	»	1874.....	65,000	»
1863.....	78,554	65	1875.....	»	«
1864.....	180,293	12	1876.....	42,000	»
1865.....	45,000	»	1877.....	85,000	»
1866.....	94,860	90	1878.....	38,500	»
1867.....	104,735	»	1879.....	49,000	»
1868.....	101,150	»	1880.....	10,000	»
1869.....	40,000	»	1881.....	»	»
1870.....	29,422	70	1882.....	6,000	«
1871.....	58,600	»	1883.....	35,000	»
A reporter.	1,250,366	37	Total....	1,742,966	37

Tels sont les résultats des lois de 1856 et 1858 en faveur du drainage.

Ainsi, non seulement les demandes ont été d'une importance minime, mais, après leur admission, un certain nombre de propriétaires ne sont même pas venus toucher les fonds qui leur étaient offerts !

A quelles causes doit-on attribuer ces résultats si peu en rapport avec l'importance du crédit ouvert à la propriété foncière pour favoriser l'assainissement du sol par le drainage ?

Nous allons le rechercher.

§ 3.

Causes de l'inefficacité des lois actuelles sur le drainage. — Moyens d'y remédier.

549. L'insuccès des lois sur le drainage a fourni aux adversaires du Crédit foncier un thème d'accusation qu'ils se sont plu à répandre et que beaucoup de personnes acceptent volontiers sans examen : — Voyez, ont-ils dit, combien cette grande institution est peu digne des nombreux privilèges dont le Gouvernement ne cesse de la doter ! Chargée de prêter 100 millions aux propriétaires pour faciliter les travaux de drainage, qu'a-t-elle fait ? A peine quelques prêts pour une somme insignifiante. — Et les uns ont imputé à son mauvais vouloir, les autres à son organisation elle-même cette inaction qui laisse en souffrance les besoins agricoles que le législateur avait voulu soulager.

D'abord, là où l'État lui-même n'avait rien pu faire, il serait au moins juste, avant de s'en prendre à l'instrument qu'il s'est substitué, de rechercher si l'insuccès n'est pas dû à d'autres causes.

Ces causes, d'ailleurs, ne sont-elles pas assez apparentes ?

Nous avons signalé la première : elle est dans l'état de morcellement de notre sol et dans l'absence de toute initiative de la part de l'administration pour favoriser des travaux d'ensemble et faciliter l'écoulement des eaux vers les cours d'eau éloignés ; de là, malgré la réalité des besoins, l'abstention de beaucoup de propriétaires détournés par la perspective de dépenses hors de proportion avec les avantages que leur promet l'opération.

La seconde est dans l'excès de la réglementation longue et coûteuse qui précède, accompagne et suit l'admission des demandes de prêts.

L'instruction en est faite à deux administrations différentes, au ministère de l'agriculture et au Crédit foncier.

550. En voici le tableau comprenant quatre périodes :

Première période. — *Demande.* — Demande sur papier timbré accompagnée d'un extrait du plan cadastral ; — Envoi au préfet ; — Renvoi du préfet à l'ingénieur en chef ; — Renvoi de l'ingénieur en chef à l'ingénieur ordinaire ou à un conducteur ; — Rapport envoyé à l'ingénieur ordinaire ou en chef ; — Transmission de ce rapport au préfet, avec avis ; — Transmission du dossier par le préfet au ministre, avec avis ; — Envoi à la commission supérieure du drainage ; — Envoi au Crédit foncier, si l'avis de la commission est favorable.

Deuxième période. — *Examen de la capacité et du droit de l'emprunteur.* — L'examen des titres donne lieu, suivant les circonstances, à une correspondance plus ou moins considérable.

Troisième période. — *Établissement de la plus-value.* — *Garantie du prêteur.* — Requête au préfet pour obtenir l'envoi d'un ingénieur ; — Arrêté du préfet qui nomme

cet ingénieur ; — Requête au juge de paix à fin de nomination de l'expert qui doit assister l'homme de l'art commis par le préfet ; — Ordonnance du juge de paix qui nomme l'expert ; — Requête au juge de paix à fin d'indication du jour pour la prestation du serment ; — Sommation aux parties d'y assister avec signification de l'ordonnance du juge ; — Procès-verbal de la prestation du serment ; — Procès-verbal dressé par l'ingénieur, assisté de l'expert ; — Dépôt de ce procès-verbal au greffe de la justice de paix ; — Expédition de ce procès-verbal.

Quatrième période. — *Réalisation de l'emprunt.* — Renvoi du Crédit foncier au ministre, avec avis motivé ; — Autorisation de prêter, s'il y a lieu ; — Envoi de cette autorisation ; — Avis à l'emprunteur pour la rédaction de l'acte ; — Rédaction de l'acte par-devant notaire ; — Remise des fonds.

Il suffit d'avoir parcouru ce tableau pour se rendre compte du temps qui s'écoule depuis la demande de prêt jusqu'à la remise des fonds entre les mains de l'emprunteur. En général, quatre à cinq mois se passent avant qu'elle soit communiquée au Crédit foncier, et ce n'est pas avant trois ou quatre autres mois, quelque diligence que fasse la Compagnie, que le prêt peut être réalisé.

En faut-il davantage pour expliquer le découragement des propriétaires, le nombre si peu élevé des demandes formées et la renonciation aux prêts consentis ?

Le Crédit foncier n'est donc pour rien dans l'inefficacité de l'offre faite à l'agriculture, dans le but de la déterminer à pratiquer sur une plus large échelle l'opération du drainage.

Si l'on veut que les lois du 17 juillet 1854 et du 23 mai 1858 produisent des effets sensibles, il faudra

recourir à des mesures administratives et même à des réformes législatives plus propres à favoriser cette grande et utile innovation agricole.

§ 4.

Moyens de remédier à cette inefficacité.

551. Voici, à ce point de vue, quelques-unes des idées qui nous sembleraient pouvoir être mises à l'étude.

En ce qui concerne la loi de 1854, relative à l'écoulement des eaux, il est aujourd'hui démontré qu'elle est impuissante pour donner une vive impulsion au drainage. Elle pose, dans son article 4, un principe utile ; mais ce n'est pas assez de déclarer d'utilité publique les associations formées dans le but de faciliter cette opération, il faudrait provoquer la création de ces associations.

Pourquoi, dans le règlement d'administration publique, qui manque encore et qui doit nécessairement intervenir pour l'exécution de cette loi, ne prescrirait-on pas aux administrations départementales *de faire exécuter d'office par leurs ingénieurs, dans chaque commune où le drainage peut produire de bons effets, des plans d'évacuateurs généraux ?*

« C'est lorsqu'ils auront vu les extraits de ces plans « déposés dans les mairies à côté de la matrice cadastrale « (disions-nous, en 1857, dans un écrit publié à l'occa- « sion de l'exécution de cette loi) que les conseils munici- « paux, que les propriétaires de fonds situés dans tel ou « tel climat, pourront évaluer les dépenses à couvrir en « commun, apprécier quelles seront les personnes inté- « ressées à faire partie de la même association, et quelle « pourra être la quote-part de chacun dans les frais géné-

« raux des évacuateurs. C'est alors seulement qu'ils se « décideront, les uns à voter des mesures, les autres à se « réunir pour exécuter des travaux d'ensemble qui per- « mettront à chaque particulier, aux petits comme aux « grands propriétaires, quelle que soit la situation de leur « bien, de profiter des deux lois que la sollicitude du « Gouvernement a fait rendre pour favoriser l'une des « plus grandes améliorations agricoles que notre siècle « ait vues se produire. »

Arrivons maintenant aux lois des 17 juillet 1856 et 23 mai 1858.

En se préoccupant des modifications qu'il conviendrait de leur apporter, il pourrait être utile, ce nous semble, de consulter la législation anglaise sur cette matière.

En Angleterre, la législation qui a pour objet d'encourager l'agriculture comprend non seulement le drainage, mais l'irrigation, les défrichements, l'endiguement des fleuves et du rivage de la mer, le colmatage, la clôture des terres, le perfectionnement des cours d'eau, l'établissement des routes, la construction des bâtiments nécessaires à l'exploitation, etc.

On trouve juste, et conforme d'ailleurs à la variété des besoins des diverses parties du territoire, d'accorder les encouragements de l'État à toutes ces entreprises qui, par des voies différentes, tendent au même but, l'accroissement des produits du sol et, par suite, l'amélioration du sort des classes pauvres.

On rencontre, en outre, dans la législation anglaise, deux facilités que n'offre pas la nôtre, pour ces sortes de prêts.

La première, c'est que cette législation reconnaît valable, dans ces cas, le gage constitué non seulement par le véritable propriétaire, mais par le propriétaire appa-

rent, par celui qui possède depuis un certain temps, par le tuteur, l'usufruitier, etc. — Ainsi, point de ces investigations souvent longues et difficiles comme chez nous, pour rechercher si la propriété est régulièrement établie chez l'emprunteur ou ses auteurs, depuis trente ans. Chez nos voisins, on n'assimile pas les emprunts ayant la destination ci-dessus à des actes d'*aliénation* : on n'y voit que des actes de simple et bonne *administration*.

La seconde facilité consiste dans ce fait que les travaux agricoles, tels que le drainage, sont considérés en Angleterre comme ajoutant une *annexe* à la propriété, comme lui donnant une augmentation de valeur incontestable. Contrairement aux dispositions de notre loi du 17 juillet 1856 (art. 5), la plus-value est irrévocablement déterminée en Angleterre, non pas à l'époque de l'aliénation de l'immeuble, mais immédiatement après l'achèvement des travaux ; elle est estimée égale au montant du prêt et définitivement acquise au prêteur, sans que les créanciers antérieurs, qui ont contracté à l'époque où elle n'existait pas, aient qualité pour la discuter.

Le capitaliste, qui avance son argent pour ces sortes de travaux, n'a donc pas à craindre l'éventualité d'une contestation judiciaire qui pourrait, comme chez nous, lui enlever tout ou partie de la garantie sur laquelle il a compté.

Ces dispositions, qui, en Angleterre, ont rendu si faciles et si sûres les avances faites pour le drainage, sont-elles susceptibles d'être introduites dans notre législation?

Sans doute, elles s'éloignent, chez nous, des idées généralement admises; elles étonnent, au premier abord, l'esprit du jurisconsulte français.

Cependant, en interrogeant notre législation elle-même, on y pourrait trouver des analogies. Ainsi, la vente faite

par un héritier apparent, l'expropriation pour cause d'utilité publique, pratiquée de bonne foi sur un simple détenteur, ne sont-elles pas reconnues valables? Notre législation relative aux dessèchements ne se rapproche-t-elle pas du système anglais sur l'époque de la fixation de la plus-value?

Il n'est donc pas impossible qu'en creusant cette matière, on trouve quelque chose à faire dans cet ordre d'idées, si l'on veut maintenir au propriétaire emprunteur le droit de conférer à l'État un privilège sur les terrains drainés.

La législation anglaise a, du moins, le mérite de la simplicité.

Mais, hâtons-nous de le dire, il ne nous semble pas bon de donner à un débiteur la possibilité de créer, dans son intérêt particulier, des privilèges primant les créances qu'il a reconnues antérieurement. La première condition pour attirer les fonds vers la propriété, c'est de faciliter l'appréciation de l'état hypothécaire de l'immeuble offert en garantie. Déjà les droits occultes qui obscurcissent notre régime hypothécaire forcent les prêteurs à se montrer de plus en plus rigoureux; pourquoi en créer de nouveaux?

Le principe contraire nous semble préférable.

Quelle est, du reste, la conséquence de ces sortes de privilèges?

Pour les acquérir, il faut des formalités en présence desquelles prêteurs et emprunteurs reculent presque toujours. L'art. 2103 du Code civil accorde aux architectes, entrepreneurs, maçons, etc., pour raison des travaux par eux effectués, un privilège identique à celui créé par la loi de 1856, et sous la même condition de remplir certaines formalités particulières; eh bien! il en est de cet

article comme de l'art. 5 de cette loi; son application est très rare, parce qu'elle est très difficile.

Cependant ses dispositions ont été inspirées par un esprit d'équité; mais cela ne suffit pas : en matière de crédit, il faut non seulement que la loi soit équitable, il faut encore qu'elle soit d'une application prompte et facile.

Cherchons donc à simplifier. Tout est là.

Que doit demander l'État pour l'exécution de la loi de 1856?

Deux choses :

1° Une garantie certaine du remboursement de ses avances;

2° La preuve que les fonds prêtés sont employés en travaux de drainage.

Rien de plus.

Or, l'exécution de ces deux conditions incombe au Crédit foncier, qui, par la convention de 1858, a été chargé de la réalisation des prêts, *à ses risques et périls et à la charge de s'assurer que les fonds prêtés reçoivent la destination indiquée* (Convention du 27 septembre 1858, art. 6).

Dans ces conditions, ne pourrait-on pas, en modifiant la loi, laisser le Crédit foncier faire ces sortes de prêts, suivant ses règles ordinaires, sauf à rendre compte de son mandat à qui de droit, et à fixer le montant des annuités d'après les bases déterminées par l'art. 2 de la loi de 1856?

Il ne peut prêter, nous le savons, que sur première hypothèque. Dès lors, le propriétaire emprunteur, si son immeuble était déjà grevé, serait forcé de s'entendre avec ses créanciers hypothécaires, dont il devrait rapporter le consentement à antériorité; souvent, il l'obtiendrait. S'il n'y pouvait parvenir, il renoncerait à sa de-

mande. Mais aurait-il alors le droit de se plaindre? Non, car en conférant une hypothèque, il a, pour ainsi dire, transporté à son créancier une partie de sa propriété, et ce dernier a le droit de veiller à la conservation de son gage, qui est presque devenu chose commune entre eux.

Ce mode d'agir rendrait inutiles la plupart des formalités que nous avons énumérées plus haut.

Plus d'enquête pour constater l'utilité des travaux; plus de surveillance pour leur exécution; leur constatation seule serait nécessaire.

En un mot, le rôle de l'État, bailleur de fonds, ou du Crédit foncier, son représentant, serait terminé quand il aurait pris les garanties nécessaires pour la restitution des capitaux prêtés et se serait assuré de leur emploi en travaux de drainage.

Le délai fixe de 25 ans pour le remboursement des prêts nous paraît être un autre obstacle à leur réalisation, bien que l'emprunteur ait la faculté d'anticiper.

Le drainage intéresse le propriétaire aussi bien que le fermier; ce dernier en profite, il est vrai, plus directement; mais les baux sont généralement de trop courte durée pour qu'il puisse faire seul cette opération.

D'un autre côté, l'annuité est trop élevée pour que le propriétaire consente à en être seul chargé.

Il nous semble que si l'on accordait, comme pour les prêts ordinaires, la faculté de rembourser par annuités dans un délai de 10 à 60 ans, le propriétaire et le fermier pourraient s'entendre facilement entre eux et trouver des combinaisons qui leur permettraient d'entreprendre ces travaux.

L'intérêt n'étant calculé qu'à 4 p. 100, l'annuité pour un prêt d'une durée de 60 ans ne s'élèverait pas à

5 p. 100, amortissement et frais d'administration compris.

Il y aurait donc pour l'emprunteur un véritable intérêt à profiter de la loi de 1856.

Il serait hors de propos, dans une étude qui n'a pas directement cet objet, de pousser plus loin l'indication des modifications qu'il nous paraîtrait nécessaire d'apporter à notre législation sur les prêts pour travaux de drainage (1). Nous avons voulu seulement démontrer que son peu d'efficacité ne doit point être imputé au Crédit foncier, et que ce résultat est dû principalement à des imperfections qui appellent une revision sans laquelle il ne faut pas compter pouvoir acquitter la lettre de change souscrite, en 1856, à l'ordre de l'agriculture.

---

(1) Nous avons encore moins à aborder ici les améliorations qui pourraient être faites dans le but de faciliter la propagation de l'utile opération du drainage. Bornons-nous à signaler celle qui consisterait à étendre à cette opération les dispositions de la loi du 21 juin 1865 sur les associations syndicales autorisées. Cette extension, demandée depuis longtemps par un grand nombre d'organes des intérêts de l'agriculture, permettrait de faire des drainages d'ensemble dans des climats morcelés où l'état actuel de notre législation, qui exige l'unanimité des adhésions, contraint la majorité des propriétaires intéressés à s'arrêter devant la résistance, même dénuée de motifs, de quelques opposants.

CHAPITRE III.

Prêts aux Départements, Communes, Associations syndicales, Hospices et autres Établissements publics. Obligations communales.

Sommaire.

552. Division du chapitre en deux sections.

552. Nous diviserons ce chapitre en deux sections.

Dans la première section, nous traiterons des prêts consentis aux départements, communes, associations syndicales, hospices et établissements publics, des autorisations nécessaires et des conditions de ces prêts.

Dans la deuxième, nous nous occuperons des obligations commerciales.

SECTION Ire.

PRÊTS AUX DÉPARTEMENTS, COMMUNES, ASSOCIATIONS SYNDICALES, HOSPICES ET AUTRES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS.

Sommaire.

553. Division de la section en cinq paragraphes.

553. La première section traitera, dans cinq paragraphes :

1° Des prêts aux départements, communes et associations syndicales;

2° Des prêts aux hospices et autres établissements publics ;

3° Des autorisations nécessaires pour contracter les emprunts ;

4° Des conditions des prêts ;

5° De l'importance des prêts effectués, et spécialement des prêts faits sur bons de délégation de subventions de la Ville de Paris.

Sommaire.

§ 1er.

Départements. — Communes. — Associations syndicales.

554. Développement des grands travaux d'utilité publique. — Disproportion entre le crédit et les ressources des communautés administratives et syndicales. — Inconvénients du crédit particulier. — Trop courte durée des prêts consentis par la Caisse des dépôts et consignations. — Nécessité de faciliter les emprunts des établissements publics.

555. Loi du 10 juin 1853, qui satisfait partiellement aux exigences de cette situation.

556. Le Crédit communal et départemental est fondé en 1860. — Loi du 6 juillet qui charge le Crédit foncier de l'organisation de ce service public.

557. Différence entre le système de crédit adopté pour l'exécution de cette loi et celui pratiqué par le Crédit foncier à l'égard des autres emprunteurs.

558. L'absence d'hypothèque est-elle de nature à diminuer, pour ces prêts, la sécurité du Crédit foncier?

§ 2.

Hospices et établissements publics.

559. La loi du 26 février 1862 étend aux hospices et aux établissements publics, le bénéfice de la loi du 6 juillet 1860.

560. Disposition transitoire concernant les établissements religieux et autres d'utilité publique.

§ 3.

Autorisations nécessaires pour les emprunts.

1° Départements et communes.

561. Les emprunts par les départements doivent être approuvés par une loi, quand ils sont remboursables dans un délai qui dépasse quinze années.

562. Différentes approbations nécessaires aux communes, suivant la durée des emprunts et suivant la nature des ressources affectées à leur remboursement.

563. Pièces à produire au Crédit foncier par les départements et les communes.

2° Associations syndicales.

564. Mode de constitution des syndicats. — Ils sont autorisés à contracter emprunt, soit par l'acte qui les constitue, soit par l'autorité supérieure.

3° Hospices et établissements publics.

565. La loi de 1862 ne crée pas de formalités particulières pour les emprunts qu'elle autorise.

566. Règles particulières concernant les emprunts des hospices, hôpitaux et autres établissements charitables communaux.

4° Dispositions spéciales concernant les villes et établissements de bienfaisance ayant au moins 3 millions de revenus. — Paris et Lyon.

567. Nécessité d'un décret ou d'une loi, suivant les cas.

§ 4.

Conditions des prêts.

568. Ils sont réalisés en numéraire et remboursables, soit à long terme par annuités, soit à court terme, avec ou sans amortissement.

569. Prêts à long terme. — Ils sont consentis moyennant une annuité comprenant l'intérêt à 5 p. 100 et l'amortissement qui varie suivant la durée du prêt, l'annuité ne comprend aucune commission en sus de l'intérêt, excepté pour les prêts faits aux associations syndicales. — Faculté d'anticiper, conditions de cette anticipation. — Taux de l'annuité calculée suivant la durée du prêt.

570. Mode de réalisation des prêts — Point de départ de l'annuité.

571. Prêts à court terme.

572. Résultats de l'application aux départements, communes, associations syndicales et établissements publics du système de libération à long terme.

573. Modèle de la délibération à prendre par un département ou une commune pour emprunter du Crédit foncier. — Tableau indiquant la compensation et le montant des annuités suivant la durée du prêt.

§ 5.

574. Importance des prêts effectués.

575. Prêts sur bons de délégation de subvention de la ville de Paris. — Conversion de ces prêts.

576. Procès des 17 millions. — Jugement et arrêt.

§ 1er.

Départements, communes et associations syndicales.

554. La mission du *Crédit foncier de France* s'étend à mesure que s'accroît la confiance qu'il inspire et que le public se familiarise avec le progrès économique qu'il est appelé à réaliser. La plus importante extension qu'il ait reçue est, sans contredit, celle qui lui permet de prêter, même sans hypothèque, aux départements, aux communes et aux associations syndicales.

Il y a là un vaste champ ouvert à ses opérations.

Les besoins d'amélioration et de progrès que l'activité du commerce, la marche de l'industrie, les perfectionnements de l'agriculture ont développés dans notre pays, depuis un certain nombre d'années, imposent aux départements, aux communes et aux syndicats de la nature de ceux créés, avec le concours de l'administration, en vertu des lois de 1807 et de 1865, des travaux extraordinaires, onéreux, mais féconds pour les générations à venir.

L'achèvement du réseau des routes et des chemins vicinaux, la construction des édifices publics, tels que les maisons d'école, les mairies, les presbytères, l'assainissement des quartiers de villes pour amener, par d'utiles percements, l'air et la lumière au sein des populations agglomérées, le desséchement des marais, la mise en culture des terres incultes, l'endiguement des fleuves et des rivières, la confection de canaux d'irrigation, etc., tous ces travaux tendent à prendre un développement considérable.

Pour les entreprendre, des sommes importantes sont nécessaires, et jusqu'à ce que le Crédit foncier ait été autorisé à les faire participer aux bénéfices de ses prêts, les communautés administratives ou syndicales auxquelles ils incombent, n'ont pas joui, pour se les procurer, d'un crédit approprié à la nature des ressources dont elles disposent.

Quelles sont ces ressources, en effet?

En général, ce sont des revenus annuels, et les travaux exécutés ont très souvent pour résultat plutôt d'améliorer ces revenus que de reconstituer les travaux qui y sont employés.

Il n'est donc pas d'emprunteurs auxquels convienne mieux qu'aux départements, aux communes et aux asso-

ciations syndicales, le mode de libération par annuités à long terme.

A défaut d'un établissement spécialement organisé en vue de leurs besoins, ces communautés se sont adressées au crédit particulier et à la Caisse des consignations.

Le crédit particulier (1) a pour elles de graves inconvénients ; il est incertain, ses conditions sont quelquefois onéreuses, souvent combinées de manière à offrir un trop vif appât à la spéculation, et elles ne peuvent que rarement se plier aux règles imposées par l'autorité.

La Caisse des dépôts et consignations, sans doute, a rendu de très notables services. Le taux de l'intérêt qu'elle exige est inférieur à celui des autres prêteurs. Mais les lois de son institution ne lui permettent ni d'ouvrir des crédits considérables, ni de prêter à très long terme (2).

Cette courte durée peut être salutaire et utile à maintenir, lorsque l'emprunt n'est destiné qu'à des dépenses d'un intérêt purement actuel et qui ne doit servir qu'à la génération présente ; car il ne faut pas, dans ce cas, grever l'avenir, qui, lui aussi, aura ses besoins et ses charges propres. Mais, appliquée à des travaux conçus en vue de l'avenir lui-même et dont les générations futures sont appelées à recueillir les fruits, une limite aussi restreinte ne fait pas une répartition équitable des charges, elle en impose de trop lourdes au présent.

Aussi qu'arrive-t-il ?

---

(1) Voir l'exposé des motifs de la loi du 6 juillet 1860, par M. Lestiboudois.

(2) Cependant, depuis 1866, elle prête environ 30 millions par an, et le maximum de la durée du prêt, qui était de 6, 10 ou 12 ans, a été porté à 15 ans.

De deux choses l'une : ou bien l'on hésite, on craint de se grever d'impôts trop onéreux, et les entreprises les plus utiles demeurent en suspens ; ou bien on emprunte, et alors on ne se libère qu'à l'aide d'un autre emprunt qui prend la place du premier, et la dette ne s'éteint que pour se renouveler.

Il était donc nécessaire :

1° De fournir aux établissements publics, le moyen de contracter des emprunts aux conditions les moins onéreuses ;

2° De faire disparaître les lenteurs que rencontraient les demandes des communes qui sollicitaient l'autorisation de contracter un emprunt.

555. Déjà, en 1853, une loi a été faite dans le but de satisfaire, partiellement du moins, aux exigences de cette situation.

L'art. 1er de cette loi, promulguée le 10 juin 1853, est ainsi conçu :

« *Pendant l'intervalle de la session de* 1853 *à celle* « *de* 1854, des décrets rendus dans la forme des règle- « ments d'administration publique pourront autoriser, « sur leur demande, les départements ainsi que les « communes *dont les revenus excèdent* 100,000 *fr.*, à con- « vertir leurs dettes *actuelles* et à les éteindre au moyen « d'emprunts remboursables à longue échéance. »

« Le remboursement s'effectuera par des annuités « dont le terme ne pourra excéder *cinquante années*, et « qui comprendront l'intérêt et l'amortissement du « capital. »

Aux termes de l'art. 2, les décrets d'autorisation devaient pourvoir aux moyens nécessaires pour assurer le payement des annuités.

Ainsi, pour la première fois, une année après la fonda-

tion du *Crédit foncier de France*, le principe de l'application aux dettes départementales et communales du mode de libération par annuités était déposé dans la législation.

Mais cet avantage, timidement offert, pour quelques mois seulement, aux grandes cités, pour leurs dettes *antérieures*, demeura sans effet. Le germe nouveau n'avait point encore suffisamment mûri dans les esprits; il ne put éclore.

556. C'est en 1860 seulement que le Crédit communal et départemental a été fondé.

La loi du 6 juillet de cette année charge le Crédit foncier de France d'organiser ce grand service public.

En voici le texte :

« ART. 1er. — La Société du Crédit foncier est auto-
« risée à prêter, dans les conditions ci-après, aux
« communes, aux départements et aux associations
« syndicales, les sommes qu'ils auraient obtenu la
« faculté d'emprunter.

« ART. 2. — Les prêts sont consentis avec ou sans
« affectation hypothécaire, et remboursables, soit à long
« terme par annuités, soit à court terme, avec ou sans
« amortissement.

« ART. 3. — Ils sont réalisables en numéraire.

« ART. 4. — La commission allouée au Crédit foncier,
« pour frais d'administration, ne peut excéder 45 cen-
« times pour 100 fr. par an (1).

« ART. 5. — En représentation des prêts et jusqu'à
« concurrence de leur montant, le Crédit foncier est
« autorisé à créer et à négocier des obligations, en se
« conformant aux règles établies au titre V de ses statuts.

---

(1) Aujourd'hui cette commission est supprimée, sauf pour les prêts aux associations syndicales.

« Ces obligations jouiront de tous les droits et privi-
« lèges attachés aux obligations foncières ou lettres de
« gage par les lois et décrets concernant le Crédit
« foncier.

« Art. 6. — Les créances provenant des prêts aux
« communes, aux départements et aux associations syndi-
« cales, sont affectées, par privilège, au payement des
« obligations créées en vertu de la présente loi.

« Les créances provenant de prêts hypothécaires de-
« meurent affectées, par privilège, au payement des
« obligations créées en représentation de ces prêts.

« Art. 7. — Le Crédit foncier pourra, avant la réali-
« sation des prêts qui sont l'objet de la présente loi,
« émettre des titres provisoires pour une somme qui
« n'excédera pas 5 millions.

« Art. 8. — Le chiffre des actions émises par le
« Crédit foncier sera maintenu dans la proportion
« de 1/20, au moins, des obligations ou titres en circu-
« lation.

« Art. 9.—En cas de remboursement par anticipation,
« l'indemnité à payer par le débiteur est fixée à 50 cent.
« par 100 fr., soit 1/2 p. 100 du capital remboursé.

« Par dérogation à l'art. 63 des statuts du Crédit
« foncier, cette règle est applicable à toutes les opéra-
« tions faites par le Crédit foncier. »

557. En lisant cette loi, on aperçoit de suite les différences qui distinguent le système de crédit adopté pour les départements, les communes et les associations syndicales, de celui pratiqué par le Crédit foncier vis-à-vis des autres emprunteurs.

Les deux principales différences sont :

L'obligation pour le Crédit foncier de prêter en numéraire (art. 2);

La facilité qui lui est laissée de prêter sans affectation hypothécaire (art. 3).

Le *prêt en numéraire* était commandé par les règles administratives concernant les emprunts des départements et des communes.

Il est de principe, en effet, que les lois ou décrets qui les autorisent à emprunter doivent déterminer le taux d'intérêt auquel l'emprunt pourra être contracté. Or, si le Crédit foncier leur eût prêté en obligations, comme il a le droit de le faire à ses autres emprunteurs, ce taux d'intérêt n'aurait jamais pu être déterminé à l'avance, puisqu'il aurait dépendu du prix de négociation des obligations, variable selon les chances du marché.

Mais ce qui caractérise plus particulièrement la nouvelle espèce de prêts autorisée par la loi du 6 juillet 1860, c'est la facilité pour le Crédit foncier de prêter *sans affectation hypothécaire* (art. 2).

558. On s'est demandé si l'absence d'une hypothèque, jointe aux entraves que la législation apporte aux voies d'exécution contre les départements et les communes, n'était pas de nature à diminuer la sécurité du Crédit foncier, et quelle garantie il aurait contre cette nouvelle catégorie d'emprunteurs, pour le renouvellement de ses annuités.

Le législateur a pensé, suivant nous, avec raison, que la nécessité de l'autorisation administrative, qui n'est accordée que sur la justification de voies et moyens suffisants, que les contributions votées chaque année, et *au besoin imposées d'office*, pour assurer le payement des annuités, constituaient une garantie aussi solide que celle qui est assise sur un gage immobilier. « Le gage hypo-
« thécaire, par suite de détérioration ou de dépréciation,
« peut faillir quelquefois (dit l'honorable M. Larrabure,

« dans le rapport rempli de vues si élevées qu'il a pré-
« senté au Corps législatif sur la loi du 6 juillet) : il est
« sans exemple que les grandes communautés aient failli.
« D'ailleurs, ajoute-t-il, le Crédit foncier aura, comme
« tous les prêteurs, le choix de ses obligés. Il les choisira
« librement, et les choisira bien. L'intérêt rend clair-
« voyant. »

Nous verrons ci-après (p. 64) l'importance des prêts départementaux et communaux faits par le Crédit foncier jusqu'à la fin de l'année 1883.

§ 2.

Hospices et établissements publics.

559. Les hospices et établissements publics n'avaient pas été compris dans la loi du 6 juillet 1860. — Le bénéfice de cette loi a été étendu à leur profit par celle du 26 février 1862, dont l'art. 1er est ainsi conçu :

« Les dispositions de la loi du 6 juillet 1860, concer-
« nant les prêts que la Société du Crédit foncier est
« autorisée à faire aux départements, aux communes et
« aux associations syndicales, sont applicables aux prêts
« à faire aux hospices et aux établissements publics. »

560. L'art. 2 de la même loi autorisait également le Crédit foncier à faire des prêts de même nature aux établissements religieux et de bienfaisance dûment autorisés, et à tous autres établissements reconnus d'utilité publique. Mais cette disposition n'était que transitoire et ne s'appliquait qu'aux prêts ayant pour objet le payement de la soulte stipulée au profit du Trésor, par la loi du 12 février 1862, relative à la conversion des rentes sur l'État 4 et 4 1/2 p. 100, en rentes 3 p. 100.

§ 3.

Autorisations nécessaires pour les emprunts.

I.

Départements et communes.

561. Les emprunts concernant les départements sont votés par les conseils généraux d'une manière définitive lorsqu'ils sont remboursables dans un délai n'excédant pas 15 ans. Dans tout autre cas, les délibérations des conseils généraux votant un emprunt doivent être approuvées par une loi (Loi du 10 août 1871, art. 41 et 42).

562. Ceux concernant les communes sont votés par les conseils municipaux.

Avant de s'adresser au Crédit foncier, la commune doit avoir été autorisée à emprunter.

La loi du 24 juillet 1867 a divisé à cet égard les emprunts en trois catégories, suivant la durée et suivant la nature des ressources affectées au remboursement :

1° Aux termes de l'art. 3, une simple délibération du conseil municipal prise avec l'assentiment du maire, ou, en cas de désaccord, approuvée par le préfet, suffit pour voter et régler les emprunts remboursables sur les revenus ordinaires dans un délai qui ne dépasse pas 12 ans, ou sur des contributions extraordinaires établies pour 5 années et n'excédant pas 5 c. ;

2° S'il s'agit d'emprunts qui, sans dépasser le délai de 12 ans, sont remboursables au moyen de contributions extraordinaires excédant 5 c., mais comprises dans le maximum fixé par le conseil général, ou encore, s'il

s'agit d'emprunts remboursables dans un délai dépassant 12 ans, à l'aide exclusivement des revenus ordinaires, il est nécessaire et il suffit que la délibération du conseil municipal soit approuvée par le préfet (art. 5);

3° Enfin, pour tout emprunt remboursable sur ressources extraordinaires dans un délai dépassant 12 ans, l'autorisation doit être donnée par un décret ou par une loi. Lorsqu'il s'agit d'une commune ayant un revenu supérieur à 100,000 fr., le décret doit être rendu en Conseil d'État. Lorsque la somme à emprunter dépasse 1 million, ou lorsque ladite somme, réunie au chiffre d'autres emprunts non encore remboursés, dépasse 1 million, une loi doit intervenir (art. 7).

563. L'autorisation d'emprunter une fois obtenue, la commune doit transmettre au Crédit foncier :

1° Copie de la délibération par laquelle l'emprunt a été voté;

2° Ampliation de l'acte approbatif de l'emprunt (loi, ou décret, ou arrêté préfectoral);

3° Le relevé des recettes et des dépenses ordinaires de la commune d'après le compte rendu des trois derniers exercices;

4° Un état certifié des dettes;

5° Le budget de l'exercice courant.

II.

Associations syndicales.

564. Avant 1865, les associations syndicales, ou sociétés de propriétaires, constituées dans l'intérêt de la défense de la propriété commune, de l'amélioration du sol ou de la salubrité, et administrées par des syndics, étaient régies par des règlements d'administration pu-

blique qui déterminaient le mode d'exécution des ouvrages, organisaient la surveillance et fixaient le mode de contribution aux dépens.

Elles étaient autorisées, soit en vertu de lois générales, soit en vertu de lois spéciales pour certaines localités.

Elles pouvaient être constituées par les préfets, sans l'autorisation du Ministre, pour certains travaux déterminés, si les propriétaires intéressés étaient d'accord pour l'exécution de ces travaux et la répartition des dépenses (Décret du 25 mars 1852).

Les syndics mandataires et représentants de tous les intéressés administraient, concluaient les marchés et arrêtaient les dépenses nécessaires. Ils tenaient leurs pouvoirs du règlement général de l'association (1).

Pour contracter un emprunt au Crédit foncier, le syndicat devait être autorisé, dans les formes prescrites par l'acte qui le constituait, ou par une décision spéciale de l'autorité supérieure, à contracter l'emprunt et à percevoir les taxes nécessaires au payement de l'annuité.

Aujourd'hui, les associations syndicales sont régies par la loi du 21 juin 1865.

Elles sont libres ou autorisées (art. 2 de la loi).

Les associations syndicales libres sont des sociétés privées qui se forment sans l'intervention de l'administration, par le consentement unanime des intéressés; elles sont loin d'offrir à un prêteur les mêmes garanties que les associations autorisées qui sont constituées par

---

(1) Voir les lois du 14 floréal an XI, du 16 septembre 1807 du 10 juin 1854, et les décrets des 4 thermidor an XII et 15 mars 1813.

arrêté préfectoral, et qui, soit pour le recouvrement des cotisations, soit pour le jugement des contestations relatives à la répartition des taxes, disposent de tous les moyens d'action que peut conférer l'intervention de l'autorité publique.

C'est donc surtout aux associations syndicales autorisées que le Crédit foncier peut prêter son concours.

III.

Hospices et établissements publics.

565. Les autorisations nécessaires à ces établissements pour emprunter au Crédit foncier sans hypothèque, conformément à la loi de 1862, sont les mêmes que celles nécessaires pour emprunter sur hypothèque. Cette loi ne crée, du reste, aucune formalité particulière pour les emprunts qu'elle autorise.

Il faut donc chercher dans la législation spéciale de ces établissements les règles relatives à leurs emprunts.

566. En ce qui concerne notamment les hospices, hôpitaux et autres établissements charitables communaux, les règles à suivre pour emprunter sont déterminées par les art. 9 et 10 de la loi du 7 août 1851 et par l'art. 12 de la loi du 24 juillet 1867. Ces articles sont ainsi conçus :

1° Loi du 7 août 1851.

Art. 9. « La commission administrative des hospices et hôpitaux délibère sur les objets suivants :

« Les budgets, comptes et, en général, toutes les recettes et dépenses des établissements hospitaliers.

« Les acquisitions, échanges, aliénations des propriétés de ces établissements, leur affectation au service et, en général, tout ce qui intéresse leur conservation et leur amélioration. »

« Les actions judiciaires et transactions ;

« Les placements des fonds et emprunts ;

« Les acceptations de dons et legs. »

Art. 10. Les délibérations comprises en l'article précédent sont soumises à l'avis du conseil municipal, et suivent, quant aux autorisations, les mêmes règles que les délibérations de ce conseil.

2° Loi du 24 juillet 1867.

Art. 12. « Les délibérations des commissions administratives des hospices, hôpitaux et autres établissements charitables communaux, concernant un emprunt, sont exécutoires en vertu d'un arrêté du préfet, sur avis conforme du conseil municipal, lorsque la somme à emprunter ne dépasse pas le chiffre des revenus ordinaires de l'établissement, et que le remboursement doit en être effectué dans un délai de douze ans.

« Si la somme à emprunter dépasse ledit chiffre, ou si le délai de remboursement est supérieur à douze ans, l'emprunt ne peut être autorisé que par un décret.

« Le décret d'autorisation est rendu dans la forme des règlements d'administration publique, si l'avis du conseil municipal est contraire, ou s'il s'agit d'un établissement ayant plus de 100,000 fr. de revenus.

« L'emprunt ne peut être autorisé que par une loi, lorsque la somme à emprunter dépasse 500,000 fr., ou lorsque ladite somme, réunie au chiffre d'autres emprunts non encore remboursés, dépasse 500,000 fr. »

IV.

Dispositions concernant les villes et établissements de bienfaisance ayant au moins trois millions de revenus. — Paris, Lyon.

567. Aux termes de l'art. 15 de la loi du 24 juillet 1867, les budgets des villes et des établissements de

bienfaisance ayant trois millions, au moins, de revenus, sont soumis à l'approbation du chef de l'État, sur la proposition du Ministre de l'intérieur.

D'après l'art. 17, aucune imposition extraordinaire ne peut être établie dans les villes de Paris et de Lyon, aucun emprunt ne peut être contracté par elles, sans qu'elles y soient autorisées par une loi.

§ 4.

Conditions des prêts.

568. Les prêts aux départements, aux communes et établissements publics, qui font l'objet de notre chapitre VI, sont consentis avec ou sans affectation hypothécaire, et remboursables, soit à long terme, par annuités, soit à court terme, avec ou sans amortissement.

Ils sont réalisés en numéraire.

569. Pour les prêts à long terme, remboursables par annuités, le taux de l'intérêt est fixé à 5 p. 100, sans commission.

Ces emprunts peuvent être contractés pour une durée de cinq à cinquante ans (1); ils peuvent être remboursés par anticipation. Dans ce cas, il est dû au Crédit foncier une indemnité de 1/2 p. 100 sur le capital remboursé.

Un tableau publié par l'administration fait connaître, pour ce mode d'emprunt, la composition des annuités et leur montant calculé sur la durée des prêts (2). Les prêts

---

(1) L'administration du Crédit foncier tient à la disposition des préfets, des maires et des représentants des établissements publics, des modèles de délibérations des conseils généraux et conseils municipaux, pour les emprunts à réaliser.

(2) Voir à la fin de ce chapitre.

aux syndicats sont consentis en ce moment à l'intérêt de 5 p. 100 et pour une durée de 5 à 30 ans au plus. A ces intérêts viennent s'ajouter 40 p. 100 pour frais d'administration.

570. Nous avons indiqué sous le n° 563 les pièces qui doivent être fournies par les communes, à l'appui de leurs demandes d'emprunt; lorsque ces pièces sont parvenues au Crédit foncier, et que, après les avoir examinées, le conseil d'administration de la Société consent à faire le prêt, il en est donné avis au maire, et, à dater de ce moment, les fonds sont, sauf conventions contraires, à la disposition de la commune.

La commune doit supporter, à titre de frais accessoires de l'opération, le coût du transport des fonds; mais M. le Ministre des finances a consenti, dans l'intérêt des communes, à effectuer ce transport moyennant une commission limitée de 10 c. par 1000 fr. Pour mettre à profit ce mode de transport, le maire doit informer l'administration du Crédit foncier, vingt jours à l'avance, de la date où le versement au Trésor doit être opéré, et cette date doit être fixée au 5, au 15 ou au 25 du mois.

L'annuité, comprenant l'intérêt et l'amortissement, commence à courir du 31 janvier ou du 31 juillet qui suit l'époque du prêt. Le Crédit foncier retient, sur les sommes versées, l'intérêt sur le pied de 5 p. 100, depuis le jour du versement jusqu'audit jour 31 janvier, ou 31 juillet.

L'annuité est calculée sur la totalité de la somme prêtée. Si la commune désire toucher par portions le montant de l'emprunt, les sommes qu'elle laisse entre les mains de la Société, après l'époque fixée comme point de départ des annuités, produisent un intérêt qui est de 4 fr. p. 100 par an, si le dépôt ne se prolonge

pas au delà d'une année ; si le dépôt dépassait ce terme, il ne serait plus alloué, pour les sommes laissées après son échéance, que l'intérêt servi par le Crédit foncier sur toutes les sommes remises dans ses caisses en compte courant.

La réalisation de l'emprunt est constatée par un ou plusieurs récépissés du receveur municipal, visés par le maire (1).

571. Les prêts à court terme consistent dans le transport fait au profit du Crédit foncier de créances réglées, liquides et certaines sur les départements, les communes et les établissements publics.

Les attributions nouvelles et importantes données à la Société du Crédit foncier de France par les lois que nous venons de citer, ne l'éloignent pas du but de son institution.

En effet, l'application aux départements, aux communes, aux associations syndicales et aux établissements publics, du système de libération à long terme, qui est l'idée mère du Crédit foncier, a pour résultat de favoriser des travaux d'utilité publique qui, sous des formes diverses, contribuent à l'amélioration de la propriété urbaine ou rurale et à l'accroissement des produits du sol.

572. Elle a, en outre, un résultat économique d'une haute importance pour le Crédit foncier. Elle facilite la propagation des opérations de cet établissement dans les campagnes. Du moment où un conseil municipal a voté un emprunt de cette nature, du jour où la commune en a

---

(1) *Instructions de l'Administration.* — S'il s'agit d'un département, d'un syndicat ou d'un établissement public, les conditions sont les mêmes.

tiré profit, les habitants, avertis qu'ils peuvent user des mêmes facilités, comprendront promptement tout l'avantage de la conversion de la dette hypothécaire actuelle. Là où les raisonnements les plus décisifs auraient échoué, le fait pratique éclairera tous les esprits ; les petits prêts se multiplieront ; l'obligation foncière ou communale se vulgarisera, et peu à peu cette monnaie fiduciaire, qui a sur le numéraire l'avantage de produire des intérêts, sera adoptée, comme contre-valeur d'objets de toute nature, dans les transactions foraines ou rurales.

573. Nous donnons ci-après :

1° Le modèle de délibération relative à un emprunt à contracter par un département ou une commune ;

2° Le tableau indiquant le montant et la composition des annuités suivant la durée du prêt.

MODÈLE DE DÉLIBÉRATION

pour la réalisation d'un emprunt au Crédit foncier de France

PAR UNE COMMUNE (1)

Art. 1er.

L'emprunt de la somme de autorisé par , sera, à la diligence de M. le maire, contracté auprès du Crédit foncier de France.

Cette somme sera versée au Trésor pour le compte de la commune, après le consentement donné par le Crédit foncier de France à la conclusion de l'emprunt, en une ou plusieurs fois, à l'époque ou aux époques indiquées par le maire.

Art. 2.

La commune se libérera de la somme due au Crédit foncier de France, par suite de cet emprunt, en années, à compter du 31 janvier ou du 31 juillet qui suivra le consentement du prêt par le Crédit foncier. au moyen de annuités de chacune, payables par moitié les 31 janvier et 31 juillet de chaque année, et comprenant, outre la somme nécessaire à l'amortissement du capital reçu, l'intérêt dudit capital à 5 p. 100 par an.

Sur les sommes versées avant le point de départ des annuités, le Crédit foncier retiendra l'intérêt applicable au temps à courir depuis l'époque du versement jusqu'au point de départ des annuités.

Il sera tenu compte à la commune de l'intérêt à 4 p. 100 par an, depuis le point de départ des annuités jusqu'à l'époque des versements, sur la portion des sommes empruntées que la commune laisserait entre les mains du Crédit foncier pendant l'année qui suivra le point de départ des annuités.

Le premier semestre d'annuité écherra le 31 .

Art. 3.

Tout semestre d'annuité non payé à l'échéance portera intérêt de plein droit, et sans mise en demeure, sur le pied de 5 p. 100 par an.

Art. 4.

En cas de remboursement par anticipation, la commune payera l'indemnité prévue par l'art. 9 de la loi du 6 juillet 1860, soit 1/2 p. 100 du capital remboursé.

Tout remboursement partiel donnera lieu à une réduction propor-

---

(1) La délibération ci-dessus, ainsi que le traité de gré à gré à intervenir, sont exempts de tout droit d'enregistrement (Loi du 15 mai 1818 art. 80; Arrêts de la Cour de cassation des 15 mai 1860 et 16 avril 1866; Instructions générales de M. le directeur général de l'Enregistrement du 28 novembre 1867, n° 2355, § 4).

tionnelle dans le chiffre des intérêts et de la somme destinée à l'amortissement.

Le compte sera toujours établi à la date du dernier semestre d'annuité échu et le capital remboursé par anticipation sera appliqué à cette date, en ajoutant l'intérêt de ce capital au taux de 5 p. 100, jusqu'au jour du remboursement.

Art. 5.

Les fonds empruntés devant être versés par le Crédit foncier, à Paris, au Trésor public, les frais de transport de ces fonds, par l'intermédiaire du Trésor, seront à la charge de la commune.

Les semestres d'annuité sont en principe payables à Paris, au siège de la Société; néanmoins ils pourront, du consentement du Crédit foncier, être payés dans le département, à la caisse de M. le receveur des finances, à , à la condition que les versements seront effectués vingt jours avant les échéances, c'est-à-dire les 10 janvier et 10 juillet.

TABLEAU INDIQUANT LE MONTANT DES ANNUITÉS

CALCULÉES D'APRÈS LA DURÉE DU PRÊT.

DURÉE du PRÊT.	ANNUITÉS (1) comprenant L'INTÉRÊT ET L'AMORTISSEMENT pour 100 francs.	DURÉE du PRÊT.	ANNUITÉS (1) comprenant L'INTÉRÊT ET L'AMORTISSEMENT pour 100 francs.
5 ans.	22 fr. 85.1754	28 ans.	6 fr. 67.4486
6 —	19 49.7426	29 —	6 56.8488
7 —	17 10.7306	30 —	6 47.0680
8 —	15 31.9798	31 —	6 38.0252
9 —	13 93.4016	32 —	6 29.6498
10 —	12 82.9426	33 —	6 21.8796
11 —	11 92.9320	34 —	6 14.6600
12 —	11 18.2564	35 —	6 07.9424
13 —	10 55.3750	36 —	6 01.6834
14 —	10 01.7586	37 —	5 95.8444
15 —	9 55.5528	38 —	5 90.3912
16 —	9 15.3662	39 —	5 85.2928
17 —	8 80.1350	40 —	5 80.5210
18 —	8 49.0316	41 —	5 76.0508
19 —	8 21.1024	42 —	5 71.8596
20 —	7 96.7246	43 —	5 67.9266
21 —	7 74.5752	44 —	5 64.2330
22 —	7 54.6074	45 —	5 60.7618
23 —	7 36.5352	46 —	5 57.4972
24 —	7 20.1198	47 —	5 54.4252
25 —	7 05.1612	48 —	5 51.5324
26 —	6 91.4892	49 —	5 48.8068
27 —	6 78.9598	50 —	5 46.2376

(1) L'annuité se compose de l'intérêt à 5 p. 100 et de l'amortissement, qui varie suivant la durée. Elle ne comprend aucune commission en sus de l'intérêt.

§ 5.

Importance des prêts communaux faits par le Crédit foncier. — Avances sur bons de délégation de subvention communale. — Procès des 17 millions entre la Ville de Paris et le Crédit foncier.

574. L'avantage des conditions offertes par le Crédit foncier aux départements, aux communes et établissements publics, n'a pas tardé à être compris.

Les opérations faites en vertu des lois de 1860 et 1862 se sont successivement élevées à des chiffres importants.

Au 31 décembre 1878, il avait été prêté.	889,449,546 fr.
Les remboursements par annuités ou par anticipation s'élevaient alors à.	389,817,062 »
Le solde était donc à cette date, de.	499,632,484 fr.
Au 31 décembre 1879, le total de ces prêts s'élevait à.	959,453,678 fr. 41
Les remboursements, à. . .	408,379,695 » 08
Solde total.	551,073,983 fr. 33
Au 31 décembre 1880, le total des prêts communaux s'élevait à.	1,198,057,796 fr. 83
Les remboursements, à. . .	561,553,378 » 58
Solde total.	636,504,418 fr. 25
Au 31 décembre 1881, le total des prêts communaux s'élevait à.	1,298,418,330 fr. 46
Les remboursements, à. . .	593,280,547 » 20
Solde.	705,137,783 fr. 26

Au 31 décembre 1882, le total des prêts communaux s'élevait à.	1,362,456,051 fr. 46
Les remboursements, à. . .	612,852,492 » 73
Solde.	749,603,558 fr. 73

575. La plus importante de ces opérations est celle que le Crédit foncier a faite, dans les années qui ont suivi la loi de 1850, sur des bons de délégation d'une subvention de la Ville de Paris.

Cette affaire a fait, en son temps, beaucoup de bruit dans le public. En 1860, elle a suscité de vives discussions au sein du Corps législatif, et plus tard elle a donné naissance, entre la Ville de Paris et le Crédit foncier, à un procès qui s'est terminé le 25 janvier 1883 par un arrêt de la Cour de Paris.

Les questions agitées dans ces débats législatifs et judiciaires méritent une mention particulière.

De 1862 à 1867, la Ville de Paris avait passé de nombreux traités avec des concessionnaires pour l'exécution de grands travaux. Une subvention, dont le payement était échelonné pendant la durée de leur entreprise, leur était promise par la Ville autorisée, à cet effet, par décrets impériaux rendus sur l'avis conforme du Conseil d'État. Pour permettre aux concessionnaires de se procurer les sommes nécessaires à l'exécution de leurs travaux avant l'échéance des fractions de subvention successivement mises à leur disposition, les décrets, en approuvant chaque traité, les autorisaient à céder à des tiers le montant de cette subvention, sous la forme de bons de délégation par eux signés et visés pour acceptation par la Ville.

Usant de cette faculté, les concessionnaires s'adres-

sèrent à divers banquiers, qui leur escomptèrent une faible partie de ces bons au taux du 7 à 8 p. 100. Mais ce taux leur paraissant trop élevé, et les sommes qu'ils purent se procurer ainsi étant d'ailleurs insuffisantes, ils sollicitèrent le concours du Crédit foncier, qui leur avança successivement 398 millions sur bons de délégation, et rendit ainsi possible l'exécution des grands travaux que la Ville leur avait concédés. Ces avances furent faites au taux de 6 fr. 15 c.

Mais le Crédit foncier ne put leur faire ces avances qu'en se procurant les fonds à l'aide d'une émission d'obligations qu'il qualifia d'*obligations communales*; il les émit à court terme, faisant coïncider autant que possible les époques de leur remboursement avec celles des échéances des subventions qui lui étaient cédées.

Au bout de quelques années, le Crédit foncier ayant ainsi réuni dans ses caisses la plus grande partie des bons de délégation, le préfet de la Seine jugea opportun, pour alléger la charge annuelle de la Ville, de demander la conversion de sa dette envers les concessionnaires en un engagement direct envers le Crédit foncier, engagement qui s'éteindrait en 60 ans, moyennant une annuité déterminée. Un traité intervint; mais pour le ratifier, une loi était nécessaire.

C'est alors qu'après de sérieuses difficultés élevées dans les débats législatifs sur la régularité de ce qu'on appela un emprunt communal déguisé, et sur la légitimité du taux de 6 fr. 15 c. perçu par le Crédit foncier, au lieu du taux de 5 fr. 45 c. autorisé par la loi de 1860 pour les emprunts communaux, la loi promulguée le 18 avril 1869 vint approuver le traité, avec cette modification que le remboursement de la somme de 398,440.040 fr. 24 c. due par la Ville serait ré-

parti sur 40 années au lieu de 60, au moyen du payement, à chaque semestre, pour capital et intérêts, d'une somme de 11,820,047 fr. 05 c., représentant un intérêt annuel réduit à 5 fr. 16 c. p. 100.

Plus tard, cette combinaison ayant paru onéreuse aux deux parties, il intervint entre elles, en 1879, un nouveau traité en vertu duquel la Ville de Paris, qui redevait alors 282,926,358 fr. remboursables au moyen de 28 annuités de 19,061,570 fr. chacune, acquittait cette dette par anticipation. Pour opérer ce remboursement, elle empruntait au Crédit foncier pareille somme remboursable en 58 ans 1/2, moyennant une annuité de 12 millions. Au lieu de 5 fr. 16 c., elle ne payait plus qu'un taux inférieur à 4 p. 100; mais le Crédit foncier, de son côté, évitait la perte de 8 millions que lui eût causé un remboursement immédiat, dont le menaçait la Ville; il acquérait le droit de n'être pas remboursé par anticipation avant le 31 janvier 1891, et il saisissait une occasion favorable pour émettre un emprunt de 500 millions d'obligations à lots, qui lui permettait de remplacer des obligations communales en circulation, lui revenant à 5 fr. 23 c. en moyenne, par d'autres d'un prix inférieur. Par cette opération, non seulement il améliorait sa situation vis-à-vis de la Ville, mais aussi il devait se procurer les fonds nécessaires à l'extension de ses opérations communales.

576. Il restait un point de dissentiment entre la Ville de Paris et le Crédit foncier. La Ville prétendait que l'avance des 398 millions faite aux concessionnaires sur les bons de délégation devait être considérée comme un prêt communal, puisque le Crédit foncier l'avait prise pour base d'une émission correspondante d'obligations communales, et elle en tirait cette conséquence que la

perception faite par la Société sur le taux de 6 fr. 15 c. était illégale, la loi de 1860 sur les prêts aux communes ne l'autorisant à percevoir que 5 fr. 45 c. p. 100.

De là une réclamation de 17 millions, qui fut portée par la Ville devant le tribunal de la Seine. Le Crédit foncier se défendit en s'appuyant sur les raisons invoquées par M. Delangle, rapporteur de la loi de 1869 au Sénat. « Il ne s'agit pas, disait l'éminent jurisconsulte, d'un prêt fait à la Ville par le Crédit foncier. C'est avec ses créanciers qu'il a traité. Il n'est pas prêteur, il est simplement acquéreur des droits des prêteurs. La loi de 1860 n'a rien à faire dans la question..... En dehors de l'intérêt promis à 5 p. 100 et de la subvention, la Ville n'a rien à payer. Que les escomptes soient bas, qu'ils soient élevés, les entrepreneurs en profiteront ou en souffriront, la situation de la Ville restera invariablement la même. » « Sans doute, ajoutait-il, on peut contester justement la régularité des obligations communales que le Crédit foncier, pour se procurer l'argent nécessaire, a créées de bonne foi, au su et sous le sceau même de l'autorité supérieure, en représentation des titres qu'il avait acquis sur la Ville de Paris. Mais cette contravention, dont personne n'a d'ailleurs souffert, et dont l'appréciation est uniquement du ressort du Gouvernement, ne saurait entraîner aucune conséquence au point de vue de la régularité des escomptes. Entre l'escompte des bons de délégation et les moyens auxquels la Société a pu recourir pour se procurer ses bons, il n'y a pas de solidarité. Ce sont des faits indépendants... » Le Crédit foncier soutenait d'ailleurs qu'ayant en mains des engagements communaux dont il était cessionnaire, il avait pu légalement émettre des obligations communales.

Ce dernier point n'était pas soumis au tribunal : il n'a

donc pas eu à le juger. Mais sur la question de régularité de la perception de 6 fr. 15 c. p. 100, les considérations qui précèdent ont entièrement prévalu devant le tribunal de première instance de la Seine, qui, le 2 janvier 1880, par un jugement longuement motivé et conforme aux conclusions du ministère public, a débouté la Ville de Paris de sa demande.

Nous publions ci-après, dans notre résumé de jurisprudence, le texte de ce jugement, qui a été confirmé par la Cour de Paris le 25 janvier 1883.

SECTION II.

DES OBLIGATIONS COMMUNALES.

Sommaire.

577. Nature de ces obligations.
578. Leur enregistrement.
579. Énumération des diverses émissions d'obligations communales. — Émissions de 1860, 1875, 1879, 1880, 1881. — Obligations à court terme.

§ 1er.

Obligations communales 1860.

580. Date de l'émission, mode de négociation et de remboursement. — Lots y attachés. — Échéances des coupons semestriels.

§ 2.

Obligations communales 1875.

581. Mode de négociation et de remboursement. — Tirages et composition des lots. — Échéances des coupons semestriels.

§ 3.

Obligations communales 1879.

582. Mode de négociation et de remboursement. — Tirages et composition des lot — Échéances des coupons semestriels.

§ 4.

Obligations communales 1880.

583. Mode de négociation et de remboursement. — Tirages et composition des lots. — Échéances des coupons semestriels.

§ 5.

Obligations communales 1881.

584. Obligations sans lots. — Mode de négociation et d'amortissement.

§ 6.

585. Obligations communales à court terme.

577. *Nature des obligations communales.* — Nous avons indiqué plus haut (n° 299) les différences qui distinguent les obligations communales des obligations foncières. Les premières sont la contre-partie des contrats de prêts faits aux départements ou communes, etc., et sont émises en représentation de ces prêts, tandis que les secondes représentent le montant des prêts hypothécaires faits aux propriétaires fonciers. Les premières sont garanties par les engagements départementaux, communaux, etc.; les secondes par les engagements hypothécaires des emprunteurs. Les unes et les autres offrent des garanties équivalentes.

En présence de semblables garanties, il eût été possible assurément, sans inconvénient pour les porteurs d'obligations foncières, d'affecter des obligations de même nature à la réalisation de prêts départementaux ou communaux. Néanmoins, pour éviter même l'apparence de manquer aux conventions faites avec les porteurs de lettres de gage, l'Administration du Crédit foncier proposa elle-même la création d'obligations spéciales pour la réalisation de la nouvelle catégorie de prêts.

Cette distinction a été écrite dans la loi du 6 juillet, art. 6, qui s'exprime ainsi : « Les créances provenant des prêts aux communes, aux départements et aux associations syndicales, sont affectées *par privilège* au payement des obligations créées en représentation de ces prêts. — Les créances provenant des prêts hypothé-

caires demeurent affectées, *par privilège*, au payement des obligations créées en représentation de ces prêts. »

Au moyen de cette prescription, chaque titre conservera son caractère et sa valeur propre ; il y aura deux gages et, en quelque sorte, deux caisses dans la même Société pour les deux catégories de porteurs. En établissant cette distinction par dérogation aux principes généraux qui régissent les sociétés commerciales, l'Administration du Crédit foncier a voulu « conserver intact le « placement hypothécaire qui est entré si profondément « dans les habitudes de la France, et qui jusqu'ici a été « si recherché par les capitaux des départements » (Compte rendu de M. Frémy, gouverneur, à l'assemblée générale du 18 avril 1860).

Au surplus, les obligations communales et départementales jouissent de tous les droits et privilèges attachés aux obligations foncières.

Nous avons traité ce sujet, sous ses divers aspects, dans notre premier volume, titre III ; nous y renvoyons le lecteur. Ce que nous avons dit des obligations foncières s'applique aux obligations communales.

578. *Enregistrement des obligations communales.* — Nous avons également étudié au même titre III, nos 260 à 276, les questions d'enregistrement et de timbre en ce qui concerne les obligations foncières, et nous avons donné les raisons pour lesquelles nous ne partageons pas l'avis du tribunal de la Seine sur le caractère du droit spécial de 10 c. attaché à ces titres, et sur la prétendue nécessité légale de les enregistrer avant leur émission. L'arrêt de la Cour de cassation, rendu depuis la publication de notre premier volume, n'a pas modifié notre avis.

Mais en ce qui touche les obligations communales, la jurisprudence ne s'est pas encore prononcée, et des mo-

tifs particuliers à cette sorte de titres viennent s'ajouter à ceux que nous avons exposés à l'occasion des obligations foncières pour fortifier notre opinion.

Dans le procès dont nous avons rendu compte aux numéros précités, l'Administration de l'enregistrement réclamait au Crédit foncier le payement d'un supplément de droit de 05 c. en principal, par chaque titre, sur les obligations foncières et communales enregistrées depuis moins de deux ans au droit fixe de 10 c., conformément au § 6 de l'art. 14 du décret du 28 février 1852.

Le Crédit foncier, entre autres moyens de défense, soutenait que l'art. 14 de ce décret avait été abrogé par des lois et décrets subséquents, et que, dans tous les cas, il n'était pas applicable aux obligations communales par les mêmes raisons que nous venons d'exposer, et, en même temps, il réclamait par une demande reconventionnelle la restitution des droits d'enregistrement qu'il avait payés pour ces obligations communales.

Deux questions principales étaient donc soumises au tribunal de la Seine :

1° Le droit de 10 c. doit-il être porté à 15 c. en vertu de la loi de 1872?

2° Les obligations foncières ou communales sont-elles assujetties à la nécessité de l'enregistrement avant leur émission, ou seulement lorsqu'il en a été fait usage en justice ou dans un acte public?

Sur le premier point, le tribunal de la Seine, dans son jugement du 8 décembre 1882, a décidé tout à la fois que les obligations communales, au cas où elles seraient enregistrées, devraient bénéficier du tarif de faveur (10 c.) accordé aux titres du Crédit foncier, et que, comme les obligations foncières, elles étaient soumises au demi-droit en sus édicté par la loi de 1872.

Nous ne pouvons à cet égard que nous référer à notre précédente discussion (1er vol., nos 262 et s.).

Mais sur le second point, le tribunal, loin d'être aussi affirmatif pour les obligations communales que pour les obligations foncières, semble incliner à penser, au contraire, que les premières ne sont pas astreintes, comme le sont les secondes, à l'enregistrement avant l'usage qui en est fait en justice ou dans un acte public; et, s'il rejette la demande reconventionnelle du Crédit foncier en restitution des droits perçus, c'est uniquement par cette raison qu'elles ont été présentées *volontairement* par la Société à l'enregistrement.

Voici, en effet, comment il s'exprime :

Sur l'application du tarif aux obligations communales :

Attendu que leur création n'a été autorisée que par la loi du 6 juillet 1860; que si cette loi n'établit aucune taxe spéciale d'enregistrement sur ces titres, elle leur accorde tous les droits et privilèges attachés aux lettres de gage; que dès lors, AU CAS OU ELLES SERONT ENREGISTRÉES, les obligations communales devront bénéficier du tarif de faveur accordé au Crédit foncier.

Et plus loin :

En ce qui concerne la demande reconventionnelle en restitution des droits perçus :

Attendu qu'il est constant, en fait, que le Crédit foncier a volontairement présenté ses titres à l'enregistrement;

Que la formalité leur a été donnée d'après le tarif applicable, sans que l'exigibilité de la perception ait été contestée;

Qu'ainsi, en admettant même que les lettres de gage ne fussent plus soumises à l'enregistrement avant leur émission, ET QUE LES OBLIGATIONS COMMUNALES N'Y AIENT JAMAIS ÉTÉ ASSUJETTIES, le receveur, qui ne pouvait se faire juge de l'opportunité de la présentation des titres susceptibles d'être enregistrés, était tenu de les admettre à la formalité et devait percevoir le salaire fixé par les règlements toujours en vigueur;

Que, dès lors, les droits ayant été régulièrement perçus, ne peuvent, d'après les dispositions rigoureuses de l'art. 60 de la loi du 22 frimaire an VII, être restitués; etc....

De ces expressions : « *au cas où elles seront enregistrées* », et de cette autre phrase « en admettant.... *que les obligations communales n'y aient jamais été soumises...* », n'est-il pas permis d'induire que dans la pensée du tribunal, les obligations communales ne devaient pas être assimilées aux obligations foncières au point de vue de la nécessité de l'enregistrement?

Ce qui vient à l'appui de cette induction, et de l'opinion contraire aux prétentions de l'Administration de l'enregistrement, c'est qu'en effet les obligations communales ne sont pas régies par les mêmes textes de loi que les autres. Pour les obligations foncières, le texte primitif était formel : il les assujettissait à l'enregistrement avant leur émission (V. art. 24, décret du 28 février 1852). Pour les soustraire à cette règle, il faut établir qu'elle a *pu* être abrogée par de simples décrets postérieurs et qu'elle l'*a été* effectivement, comme nous croyons l'avoir établi précédemment (n° 276); mais pour les obligations communales, la question se pose autrement. Elles ont une origine bien postérieure au décret du 28 février 1852 : La loi en vertu de laquelle elles ont été créées, est celle du 6 juillet 1860. En autorisant le Crédit foncier à prêter aux départements, aux communes et aux associations syndicales, cette loi lui donne le droit « de créer et de négocier des obligations en « représentation de ses prêts et jusqu'à concurrence de « leur montant ». Et l'art. 5, qui contient cette disposition se borne à ajouter ces mots : « *en se conformant* « *aux règles établies* au titre V. des statuts ».

Or, quelles règles trouve-t-on inscrites dans ce titre V ?

On y trouve l'art. 76 modifié en 1856 et ainsi conçu : « Les obligations foncières ne peuvent dépasser le mon- « tant des engagements des emprunteurs. » Il garde un

silence absolu sur l'enregistrement. Ce silence est d'autant plus concluant que l'article primitif, auquel l'art. 76 correspond, portait dans un paragraphe rédigé en ces termes : « Les obligations foncières sont créées conformément aux dispositions des art. 13 et 14 du décret « du 28 février 1852, et du § 2, art. 3, du décret du 28 mars suivant. » Ce qui veut dire que les obligations foncières devaient être enregistrées avant leur émission. Or, cette disposition a été retranchée en 1856 ! Il n'est plus resté que le deuxième paragraphe, prescrivant uniquement l'équipollence entre le montant des obligations et celui des engagements des emprunteurs. Comment prétendre dès lors qu'en se référant à cette disposition, la loi de 1860 (art. 5) a entendu déroger, pour les obligations communales, à la règle qui veut que, sauf dans les cas expressément spécifiés, l'obligation de faire enregistrer les actes ne naisse qu'au moment où l'on en fait usage en justice ou dans un acte public? C'est l'interprétation contraire qu'il nous paraît logique d'admettre.

Objectera-t-on qu'aux termes du dernier alinéa du même art. 5, « ces obligations jouissent de tous les « droits et privilèges attachés aux obligations foncières « ou lettres de gage par les lois et décrets concer- « nant le Crédit foncier », et que, conséquemment, assimilées à ces titres, elles doivent être soumises aux mêmes conditions d'enregistrement? que si, par exemple, le tarif de 10 c. fixé par le § 6 de l'art. 14 du décret de 1852 leur est applicable, il doit en être de même de l'obligation d'enregistrement avant l'émission, imposée aux obligations foncières par le § 2 du même article?

La déduction serait peu logique : Dire qu'elles jouis-

sent des mêmes privilèges, ce n'est assurément pas dire qu'elles sont soumises aux mêmes charges. C'est surtout en matière fiscale et lorsqu'il s'agit d'une disposition rigoureuse, qu'il n'est pas permis de raisonner par analogie. L'incertitude des textes, à plus forte raison le silence de la loi spéciale, équivalent au maintien du droit commun ; c'est-à-dire de la règle édictée par l'art. 23 de la loi de frimaire an VII, et en vertu de laquelle l'enregistrement des actes n'est imposé qu'en cas d'usage en justice ou dans un acte public.

579. *Diverses émissions.* — Nous suivrons dans l'exposé des diverses sortes d'obligations communales le même ordre chronologique que dans le chapitre relatif aux obligations foncières. Le Crédit foncier a émis des obligations communales en 1860, en 1875, en 1879, en 1880 et en 1881. Il émet actuellement des obligations communales de 100 fr. 4 p. 100 à 96 fr. et des obligations communales à court terme.

§ 1.

Obligations communales de l'emprunt de 1860.

580. Cet emprunt, ouvert en 1860 au capital de 75 millions, se fit par une émission d'obligations de 500 fr. et de coupures de 100 fr. représentant chacune le cinquième d'un titre de 500 fr.

Elles sont négociées à la Bourse.

Elles sont remboursables au pair dans le délai de 50 ans, à partir du 1er novembre 1861.

Elles participent à deux tirages semestriels de lots, qui ont lieu chaque année, les 22 mars et 22 septembre, et comprennent chacun 150,000 fr. de lots, soit par an : 300,000 fr.

Les lots sont ainsi répartis :

Tirages du 22 mars et du 22 septembre.

Le 1er numéro sortant, gagne un lot de 100,000 fr., soit.	100,000 fr.
Le 2e, le 3e, le 4e et le 5e, un lot de 10,000 fr. chacun, soit ensemble. .	40,000 »
Les 10 numéros suivants, un lot de 1000 fr. chacun, soit ensemble. . .	10,000 »
Total par semestre.	150,000 fr.

Total par année : 300,000 fr.

Dans ces tirages, les titres de 500 fr. ont droit à la totalité du lot échu à leur numéro, et les titres de 100 fr. au cinquième.

Ces obligations sont munies, savoir : celles de 500 fr., de coupons semestriels aux échéances des 1ers mai et novembre, et celles de 100 fr. de coupons annuels à l'échéance du 1er mai.

§ 2.

Obligations communales de l'emprunt de 1875.

581. Cet emprunt était au capital de 200 millions, représenté par 400,000 obligations de 500 fr. 4 p. 100, remboursables à 500 fr. en 60 années, à partir du 1er juillet 1875. L'émission se fit au prix de 449 fr. 90 c. par obligation libérée, ou au prix de 452 fr. 50 c. par obligation à libérer en cinq versements. Une partie des fonds à provenir de cette émission était destinée au syndicat des canaux des départements de l'Est, qui s'était engagé à faire à l'État une avance de 65 millions.

Ces obligations participent à quatre tirages de lots par an : les 22 mars, 22 juin, 22 septembre, 22 décembre.

Chaque tirage comprend :

1 lot de.	100,000 fr.
1 lot de.	30,000 »
4 lots de.	10,000 »
10 lots de.	3,000 »

Total pour l'année : 800,000 fr.

Le tirage d'amortissement a lieu, après le tirage des lots, les 22 mars et 22 septembre.

Ces obligations sont munies de coupons semestriels aux échéances des 1er janvier et 1er juillet.

§ 3.

Obligations communales de l'emprunt de 1879.

582. Nous avons vu (n° 575) qu'aux termes d'un traité entre la Ville de Paris et le Crédit foncier, traité ratifié par une délibération du conseil municipal du 28 juin, et approuvé par la loi du 22 juillet 1879, la Ville de Paris, qui devait au Crédit foncier 283 millions payables en 28 années moyennant une annuité de 19 millions, remboursa cette dette en empruntant à nouveau au Crédit foncier, mais pour un délai de 58 ans 1/2 et moyennant une annuité de 12 millions, pareille somme de 283 millions.

Par suite de cette double opération de la Ville de Paris, le Crédit foncier fut autorisé à rembourser toutes ses obligations communales de 500 fr. 5 p. 100, et, en représentation de sa créance nouvelle sur la Ville de Paris et de prêts à d'autres communes, il mit en souscrip-

tion publique, le 5 août 1879, un million d'obligations communales de 500 fr. 3 p. 100, avec lots.

Dans la souscription de ce million d'obligations, un droit de préférence fut accordé aux porteurs et titulaires des 494,076 obligations communales de 500 fr. 5 p. 100 à long terme du Crédit foncier en ce moment en circulation. Leurs titres furent reçus en payement pour 510 fr.

Ces obligations, remboursables à 500 fr. en 60 ans, à partir du 5 septembre 1879, furent émises au prix de 485 fr. payables en 10 versements, avec faculté d'anticipation, pour un ou plusieurs versements après la répartition.

Elles participent chaque année, les 5 février, 5 avril, 5 juin, 5 août, 5 octobre, 5 décembre, à 6 tirages de lots de 200,000 fr. chacun.

Chaque tirage comporte :

1 obligation remboursée par. .	100,000 fr.
1 obligation.	25,000 »
6 obligations remboursées par 5,000 fr., soit.	30,000 »
45 obligations remboursées par 1000 fr., soit.	45,000 »
Total : 53 lots par tirage pour.	200,000 fr.

et 318 lots par année pour 1,200,000 fr.

Le tirage d'amortissement a lieu, après le tirage des lots, les 5 juin et 5 décembre.

Les intérêts sont payables les 1er mars et 1er septembre.

Ces obligations, quoique divisées en 40 séries de 25,000 titres, sont numérotées comme les obligations foncières 1879 de 1 à 100,000 fr. Cette division en séries a pour but de faciliter le rachat par le tirage au

sort d'un certain nombre d'obligations, dans le cas où, par suite de remboursements anticipés, l'équilibre n'existerait plus entre le montant des obligations en circulation et celui des créances communales. Les obligations ainsi rachetées continueront d'ailleurs à concourir aux tirages, et pourront être émises de nouveau après la réalisation d'autres prêts communaux.

§ 4.

Obligations communales de l'emprunt de 1880.

583. Les fonds réunis par l'emprunt communal de 1879 furent promptement épuisés par l'amortissement des emprunts antérieurement contractés en vue du prêt fait à la Ville de Paris, et par la réalisation d'autres prêts consentis aux communes et aux départements.

En présence des demandes nouvelles de prêts qui s'élevèrent dès le mois de janvier 1880 à 270 millions, un appel au crédit public devint indispensable.

Le Crédit foncier obtint l'autorisation d'émettre à ses guichets et aux caisses des receveurs des finances, sur le million d'obligations formant la totalité d'un emprunt de 500 millions, le nombre de titres nécessaires pour réaliser une somme de 270 millions.

Ces obligations furent émises entièrement libérées au prix de 485 fr.

Elles sont remboursables à 500 fr. en 60 ans, à partir du 1er mars 1880.

Elles participent, chaque année, les 5 février, 5 avril, 5 juin, 5 août, 5 octobre, 5 décembre, à 6 tirages de lots de 200,000 fr. chacun.

Chaque tirage comporte :

1 obligation remboursée par. .	100,000 fr.
1 obligation.	25,000 »
6 obligations remboursées par 5,000 fr., soit.	30,000 »
45 obligations remboursées par 1000 fr., soit.	45,000 »
Total 53 lots par tirage pour.	200,000 fr.

318 lots par année pour 1,200,000 fr.

Le tirage d'amortissement a lieu après le tirage des lots, les 5 juin et 5 décembre.

Les intérêts sont payables les 1er mars et 1er septembre.

§ 5.

Obligations communales de 500 *fr.* 4 *p.* 100, 1881.

584. Ces obligations, comme les obligations foncières du même type ont été pendant plusieurs mois en cours d'émission au guichet de la Société et chez les receveurs des finances.

Elles étaient délivrées au public au prix de 480 fr. et par coupures de 96 fr.; l'émission de coupures de 100 fr. à ce prix de 96 fr. continue encore en ce moment.

Elles sont remboursables au pair, par voie de tirage au sort.

Les titres sont au porteur ou nominatifs, au choix des souscripteurs.

L'amortissement se fait par deux tirages annuels, les 5 février et 5 août.

§ 6.

Obligations communales à court terme.

1° ANCIENNES ÉMISSIONS.

585. Ces obligations sont remboursables dans le délai de 1 à 5 ans en général; elles ont leur origine dans l'émission qui eut lieu pour l'escompte des bons de délégation. Il y en a d'anciennes et de nouvelles.

Ces obligations échéant en 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 1886, 1887, 1888 ont été émises à des taux divers d'intérêt et qui ont varié entre 4 1/2, 5 et 5 1/2 p. 100, suivant l'époque de la souscription et suivant l'échéance des titres.

2° ÉMISSION EN COURS.

Les obligations de cette émission rapportent :

A	1 an	d'échéance	2 0/0
A	2 ans	—	2 1/2 0/0
A	3 ans	—	3 0/0
A	4 et 5 ans	—	3 1/2 0/0

Elles sont au porteur ou représentées par des certificats d'inscription nominative au choix des souscripteurs.

Les obligations au porteur sont de 500 fr.; les certificats nominatifs sont de toute somme multiple de 100 fr.

Les intérêts sont payables avec le capital pour les titres à 1 an; pour les autres titres, ils sont payables les 1er janvier et 1er juillet.

CHAPITRE IV.

Opérations du Crédit foncier avec le Sous-Comptoir des entrepreneurs (1).

Sommaire.

586. Objet du Sous-Comptoir. — Causes qui l'ont amené.
587. Un décret du 24 mars 1848 ordonne la création de sous-comptoirs d'escompte. — Fondation du Sous-Comptoir des entrepreneurs par décret spécial du 11 avril 1848.
588. Le Sous-Comptoir des entrepreneurs est annexé au Comptoir national d'escompte. Ses opérations. — Il est placé sous la protection de l'État. — Ses privilèges. — Privilèges communs avec les autres sous-comptoirs. — Privilèges particuliers.
589. Accroissement des prêts sur gages immobiliers. — Difficultés qui en ont été la conséquence.
590. Le Crédit foncier est substitué au Comptoir national d'escompte pour toutes les opérations que ce dernier était autorisé à effectuer avec le Sous-Comptoir des entrepreneurs. — Loi du 19 mai 1860.
591. Décret du 4 juin 1860 approuvant le traité qui règle les conditions des opérations à intervenir entre la société du Crédit foncier et le Sous-Comptoir des entrepreneurs.
592. Nouvelles conventions entre le Crédit foncier et le Sous-Comptoir. — Effets économiques qui doivent en résulter. — Prorogation de la durée du traité au 18 mars 1897.
593. Ouvertures de crédits consenties par le Sous-Comptoir. — Instructions publiées par la Société.
Crédits sur hypothèque. — Forme de la demande. — Pièces à produire.
Crédits sur nantissement. — Formes de la demande. — Pièces à produire.
Réalisation des crédits. — Comment elle a lieu. — Frais à supporter par l'emprunteur. — Durée des crédits. — Faculté de libération anticipée. — Les actes sont reçus, dans le département de la Seine, par le notaire de la Société et par le notaire de l'emprunteur. — Dans les autres départements, ils sont reçus par le notaire de l'emprunteur seul.

---

(1) Voir à la 2e partie le texte des lois, décrets et autres documents officiels relatifs au Sous-Comptoir des Entrepreneurs.

594. Importance des opérations du Sous-Comptoir des entrepreneurs.
595. Droit de surveillance du ministre des finances sur les opérations de la Société. — Publication mensuelle des états de situation dans les journaux d'annonces judiciaires du département de la Seine.

586. Les opérations du Sous-Comptoir des Entrepreneurs s'appliquent à tout ce qui concerne l'industrie de bâtiments et consistent à procurer aux commerçants et industriels de cette catégorie, soit par aval, soit par endossement, l'escompte de leurs titres et effets de commerce moyennant des sûretés données, soit sur des immeubles, avec affectation hypothécaire, soit sur des valeurs mobilières, avec nantissement.

La loi du 19 mai 1860 a substitué le *Crédit foncier de France* au Comptoir national d'escompte pour le concours à prêter au Sous-Comptoir des Entrepreneurs de Paris.

Avant d'expliquer cette nouvelle opération rattachée au *Crédit foncier*, il convient de faire connaître en quelques mots, le but de la création du Sous-Comptoir et l'œuvre qu'il est appelé à accomplir.

Sa fondation remonte à l'année 1848.

Tout le monde se rappelle les causes qui ont déterminé le Gouvernement provisoire à créer ce nouvel instrument de crédit.

Au milieu des commotions de cette époque, il sentit la nécessité d'aider l'industrie et le commerce à sortir des embarras dans lesquels ils étaient plongés et de rendre quelque activité aux transactions suspendues par les événements politiques. La Banque de France n'escomptant que les effets revêtus de trois signatures, les autres banques faisant défaut, on eut l'idée de favoriser la formation de comptoirs nationaux chargés d'escompter les effets à deux signatures.

De là le décret du 7 mars 1848.

Un décret du même jour fonda le *Comptoir national d'escompte* de Paris pour escompter les effets de commerce à l'échéance de trois mois et demi sur Paris et de trois mois au plus sur les départements.

Cela ne suffisait pas; les opérations commerciales étant suspendues, bon nombre d'industriels et de négociants n'avaient pu placer leurs marchandises; ils ne pouvaient donc offrir d'effets à deux signatures représentant une vente consommée. Les uns conservaient en mains des produits fabriqués, des matières premières, des valeurs quelconques; les autres avaient des garanties immobilières; mais ils ne pouvaient donner que des effets souscrits seulement par eux, et non acceptables dès lors par les comptoirs d'escompte, bien que leur engagement personnel offrît toute sécurité (1).

587. Le Gouvernement, par décret du 24 mars 1848, ordonna la création de sous-comptoirs chargés d'escompter les effets portant une seule signature, mais garantis par des dépôts de marchandises, des récépissés de magasins généraux, des créances ou valeurs incontestables; et, le 11 avril suivant, il fonda spécialement, à Paris, un Sous-Comptoir des entrepreneurs, qui fut ensuite autorisé à accepter des garanties immobilières par voie d'hypothèque ou de privilège conformément à l'art. 2103, C. Nap. (Art. 1er. Décret du 4 juillet 1848).

Le but principal de cette création était de faciliter la construction des maisons dans Paris, au moment où elle devait être énergiquement soutenue, pour donner de l'ouvrage aux ouvriers et pour remplacer de nombreux

---

(1) Voir l'exposé des motifs de la loi du 19 mars 1860.

logements sacrifiés à l'embellissement ou à la salubrité de la ville.

588. Il fut annexé au Comptoir national d'escompte de Paris.

Il n'était pas chargé de l'escompte; mais, nanti d'un gage mobilier ou immobilier, il revêtait de sa signature les effets qui lui étaient remis, les passait à l'ordre du Comptoir, et celui-ci, y apposant par son endossement la troisième signature, les mettait en position d'être présentés à l'escompte de la Banque de France (1).

Les garanties données au Sous-Comptoir devaient profiter au Comptoir national et à la Banque de France; elles leur étaient acquises par le simple endossement des valeurs (2).

Le Sous-Comptoir des entrepreneurs fut placé sous la protection de l'État, qui se réserva la nomination de son directeur (3).

Des privilèges lui furent accordés pour rendre son action plus certaine et plus efficace (4).

Ainsi, il fut autorisé à prélever un 1/4 p. 100 par mois de commission sur le produit net des sommes procurées.

Par dérogation aux dispositions du Code civil relatives à l'exécution et aux effets du nantissement, il lui fut permis, huitaine après une simple mise en demeure, et sans autorisation de justice, de faire procéder à la vente

(1) Décret du 24 mars 1848, art. 5.
(2) Décret du 4 juillet 1848, art. 2.
(3) Décret du 24 mars 1848, art. 3.
(4) Décret du 24 mars 1848, art. 8.

publique des marchandises données en nantissement, par les officiers ministériels compétents (1).

Un droit fixe de 2 fr. 20 c. fut déterminé pour l'enregistrement des actes ayant pour objet de constituer les nantissements à son profit par voie de transport ou autrement et d'établir ses droits comme créancier (2).

Ces privilèges lui étaient communs avec les autres sous-comptoirs.

Il est d'autres privilèges qui lui furent spécialement accordés.

Le ministre des finances fut autorisé à lui prêter 500,000 fr. sans intérêt pendant trois ans (3), et à garantir ses opérations vis-à-vis de la Banque et du Comptoir national jusqu'à concurrence d'une somme qui, fixée d'abord à 4,500,000 fr. (4), a été restreinte plus tard à 2,500,000 fr. (5).

Ces combinaisons, qui répondaient à un véritable besoin, survécurent aux circonstances qui leur avaient donné naissance. L'utilité des comptoirs et des sous-comptoirs fut justifiée par l'expérience. La législation la sanctionna; leur durée fut prolongée. Celle du Sous-Comptoir des entrepreneurs l'a été pour dix années par le décret du 1857. Nous verrons plus loin qu'elle l'a été pour 30 ans, jusqu'au 18 mars 1897, par décret du 20 juin 1866.

589. Toutefois, sous le contrôle du Comptoir national d'escompte, le Sous-Comptoir ne put rendre tous les ser-

---

(1) Décret du 24 mars 1848, art. 9.
(2) Décret du 24 mars 1848, art. 10.
(3) Décret du 4 juillet 1848, art. 4.
(4) Décret du 4 juillet 1848, art. 5.
(5) Loi du 6 juin 1857. Cette loi, en restreignant la garantie à 2,500,000 fr., décida qu'elle serait maintenue pendant dix ans.

vices qu'on avait le droit d'en attendre. Le développement extraordinaire de l'industrie du bâtiment dans ces dernières années ayant produit un accroissement correspondant des prêts sur gage immobilier, des difficultés s'élevèrent entre le Sous-Comptoir et le Comptoir national plus particulièrement voué aux escomptes commerciaux, pour l'admission de valeurs qui, à raison de la nature des opérations qui en avaient motivé la création, exigeaient de fréquents renouvellements. Ces difficultés, qui ralentissaient la marche du Sous-Comptoir, amenèrent son administration à rompre les relations de cette Société avec le Comptoir national et à s'adresser au Crédit foncier de France pour le remplacer.

590. Le Crédit foncier était en mesure d'accueillir cette ouverture. Il y trouvait un utile emploi de son capital de garantie. Il est on ne peut mieux organisé pour apprécier la valeur des immeubles qui servent de garantie aux crédits ouverts aux entrepreneurs et pour suivre les constructions dans leurs détails. Il est apte, après leur achèvement, à reconnaître si elles peuvent offrir une sécurité suffisante pour assurer le recouvrement d'un prêt à long terme, et à effectuer lui-même ce prêt. En accordant son concours à ces sortes d'opérations, le Crédit foncier, sans sortir de ses voies, en restant au contraire dans ses attributions et dans ses moyens financiers, pouvait donc rendre d'utiles services.

C'est dans ces circonstances qu'a été proposée et votée la loi du 19 mai 1860, dont voici le texte :

« Art. 1er. La Société du *Crédit foncier de France* est « substituée au Comptoir d'escompte de Paris pour toutes « les opérations qu'il a été autorisé à effectuer avec le « Sous-Comptoir des entrepreneurs de bâtiments par les « décrets des 24 mars et 4 juillet 1848.

« Art. 2. La Société du *Crédit foncier* jouira à cet effet « des privilèges et garanties accordées au Comptoir d'es- « compte par les décrets des 24 mars, 4 juillet et 23 août « 1848, et par la loi du 6 juin 1857 (1) ».

Antérieurement à cette loi, un traité avait été passé entre le gouverneur du Crédit foncier et le directeur du Sous-Comptoir des entrepreneurs, pour régler les conditions des opérations à intervenir entre ces deux établissements, et des modifications avaient été apportées aux statuts du Sous-Comptoir pour les mettre en harmonie avec la nouvelle combinaison.

591. Un décret du 4 juin 1860 approuve ce traité et ces modifications.

Voici, d'après la convention conclue le 19 mars 1859, quelle est la marche des opérations à faire de concert entre le Crédit foncier et le Sous-Comptoir des entrepreneurs :

Toute demande de crédit, adressée au Sous-Comptoir des entrepreneurs et approuvée par lui, est soumise à l'examen du Crédit foncier (Art. 1er).

En cas d'approbation, il est ouvert au demandeur un crédit dont la durée est limitée au temps nécessaire à l'achèvement des constructions : l'acte est signé par l'accrédité et par le directeur du Sous-Comptoir, et les formalités hypothécaires ou de nantissement sont régulièrement accomplies (Art. 2 à 5).

Le Sous-Comptoir désigne un architecte pour surveiller l'exécution des travaux, et pour certifier successivement le degré d'avancement déterminé pour chaque versement.

---

(1) Voir l'exposé des motifs de la loi du 19 mai 1860 par M. Lestiboudois, conseiller d'État, et le rapport fait, au nom de la commission du Corps législatif, par M. Larrabure.

Le Crédit foncier se réserve le droit de contrôler les appréciations faites par l'architecte du Sous-Comptoir (Art. 10).

Trois jours avant chaque versement, l'accrédité signe à l'ordre du Sous-Comptoir un billet payable à trois mois, ou à toute autre échéance que la Banque de France aura fixée pour l'admission des effets à l'escompte (Art. 11).

Le billet de l'accrédité est endossé par le directeur du Sous-Comptoir et remis au Crédit foncier (Art. 12).

Deux jours après, le montant est versé au Sous-Comptoir, moins les intérêts au taux fixé par la Banque de France pour son escompte et une commission.

Les billets des accrédités sont renouvelés à leur échéance jusqu'à l'expiration du crédit. Les renouvellements doivent être remis au Crédit foncier deux jours avant l'exigibilité pour être échangés contre les billets échus.

Lors du renouvellement, le Sous-Comptoir remet au Crédit foncier le montant de l'escompte et de la commission applicable à la période à courir (Art. 14).

Dans le cas où, après l'entier achèvement de l'immeuble pour la construction duquel le crédit a été ouvert, ce crédit viendrait à cesser par une cause quelconque, et où l'accrédité n'acquitterait pas ses effets, il doit remplir les formalités nécessaires pour remplacer le crédit ouvert par un prêt du Crédit foncier.

Le prêt ne dépasse jamais la moitié de la valeur de l'immeuble offert en hypothèque d'après une nouvelle estimation du Crédit foncier, et il est réalisé dans les conditions ordinaires.

Le prêt est employé à rembourser le crédit ouvert par le Sous-Comptoir (Art. 7).

Les conditions ci-dessus, concernant les billets des

accrédités, s'appliquent aux crédits sur nantissements mobiliers aussi bien qu'aux crédits sur hypothèque (Art. 15).

Mais un avantage particulier aux prêts sur hypothèque, c'est que si l'entrepreneur (ce qui arrive souvent) ne peut pas rembourser à l'échéance, faute d'être lui-même rentré dans ses avances, il peut convertir son ouverture de crédit en un emprunt à long terme au Crédit foncier. C'est par là surtout que les opérations des deux établissements ont entre elles une véritable affinité.

592. De nouvelles dispositions ont été prises, dans ces dernières années, par suite de conventions intervenues, le 15 mars 1880, entre le Crédit foncier et le Sous-Comptoir des entrepreneurs, pour faciliter les ouvertures de crédits.

Ainsi, les accrédités peuvent souscrire des billets à quatre-vingt-dix jours de vue ou à toute autre époque que la Banque de France aura fixée pour l'admission des effets à l'escompte. Si le Crédit foncier veut mettre ces billets en circulation, il fait aviser l'accrédité qui est tenu de donner son visa, et alors le billet devient un billet à échéance fixe et renouvelable. Des billets de cette nature ne peuvent être admis à l'escompte du Crédit foncier que jusqu'à concurrence de quinze millions de francs.

L'un des avantages de cette forme de billets est d'éviter les droits de timbre exigibles au renouvellement.

En second lieu, les accrédités peuvent s'assurer un taux fixe d'escompte pendant toute la durée du crédit, au lieu du taux variable de la Banque de France. C'est le Sous-Comptoir qui arrête ce taux fixe comprenant intérêts et commissions.

La part du Crédit Foncier dans ce taux est fixée à forfait, au taux de ses prêts à court terme diminué de vingt-cinq centimes. La commission appartient exclusivement au Sous-Comptoir.

Lorsque l'ouverture de crédit est traitée d'après le taux de la Banque de France, ce taux est augmenté d'une commission à fixer par le Sous-Comptoir. Cette commission se partage dans la proportion d'un tiers en faveur du Crédit foncier, de deux tiers en faveur du Sous-Comptoir, sans qu'elle puisse s'élever au delà de 3 p. 100 conformément aux lois et décrets qui régissent le Sous-Comptoir.

Le taux d'escompte de la Banque de France à percevoir par le Crédit foncier sur les billets qui lui sont présentés est fixé de la manière suivante : sur les billets à échéance fixe, c'est le taux du jour de la réalisation de l'opération d'escompte pour la remise des fonds ; sur les billets à vue, c'est le taux du jour de la réalisation de cette opération jusqu'à l'expiration du trimestre en cours, et ensuite le taux du dernier jour de l'échéance de chaque trimestre.

La somme des crédits ouverts par le Sous-Comptoir des Entrepreneurs avec le Crédit foncier ne peut pas dépasser le double du capital social des deux sociétés. Les trois quarts du capital réalisé du Sous-Comptoir sont déposés au Crédit foncier à titre de garantie. Lorsque ces sommes ne sont pas employées en opérations d'escompte, elles produisent, au profit du Sous-Comptoir, l'intérêt que le Crédit foncier accorde à ses comptes courants.

Le Sous-Comptoir, avec le quart disponible de son fonds ne peut faire aucune opération sans l'approbation du Crédit foncier.

Le gouverneur et les sous-gouverneurs du Crédit foncier ont le droit d'assister aux séances du Conseil d'administration et aux assemblées générales d'actionnaires du Sous-Comptoir.

Le Crédit foncier a, près du Sous-Comptoir, un délégué qui surveille ses opérations et lui en rend compte; les livres, la comptabilité et généralement toutes les écritures sociales doivent lui être communiqués à toute réquisition (1).

Tel est l'ensemble des relations établies entre le Crédit foncier et le Sous-Comptoir des entrepreneurs, en exécution de la loi du 19 mai 1860.

Les avantages et l'opportunité de cette combinaison s'aperçoivent aisément.

On se préoccupe avec raison, à notre époque, de l'embellissement des villes; on démolit les vieux quartiers; on y perce les rues, on y ménage des places; mais il faut reconstruire; et c'est le moment où les propriétaires et les entrepreneurs ont besoin d'un établissement qui fournisse ou qui, tout au moins, complète les avances nécessaires à leurs travaux, notamment pour l'achat au comptant, c'est-à-dire à meilleur compte, des matières premières, et pour le payement exact du salaire des ouvriers.

Le Crédit foncier ne prête que sur des immeubles d'un revenu durable et certain. Il n'était donc pas possible de s'adresser à lui quand on ne possédait d'autre gage que des terrains non bâtis.

Il n'en est plus ainsi depuis l'exécution de son traité avec le Sous-Comptoir. Ce dernier établissement est or-

(1) Statuts du Sous-Comptoir, art. 28.

ganisé en vue des opérations de cette nature : il en fait sa spécialité. Isolé, il serait impuissant; mais, avec le concours du Crédit foncier, il est en mesure de remplir le rôle important que le Gouvernement a voulu lui attribuer dans l'œuvre d'embellissement et de reconstruction qui se poursuit en ce moment. Les opérations des deux établissements se complètent l'une par l'autre et satisfont à tous les intérêts.

La Société du Sous-Comptoir a été prorogée jusqu'au 18 mars 1897 (*Décret du* 20 *juin* 1866) et par l'effet des conventions du 15 mars 1880, les deux Sociétés se trouvent désormais liées jusqu'à cette date.

Ouvertures de Crédit.

593. Le Sous-Comptoir procède par voie d'ouvertures de crédits; ces ouvertures de crédit sont consenties, par le Sous-Comptoir, soit sur garantie hypothécaire, soit sur nantissement.

Il nous semble utile d'indiquer sommairement les instructions publiées, à cet effet, par le Sous-Comptoir des entrepreneurs.

1° *Crédits sur hypothèque.* — Toute personne qui veut bâtir, peut obtenir du Sous-Comptoir, un crédit proportionné à l'importance du bâtiment qu'elle se propose de construire. Ce crédit peut s'élever à 50 ou 60 p. 100 de la valeur des terrains et constructions. — Les fonds sont versés au fur et à mesure que les bâtiments s'élèvent.

Un entrepreneur de constructions peut aussi obtenir un crédit du Sous-Comptoir en affectant hypothécairement d'autres immeubles que ceux qu'il édifie.

Les demandes de crédits peuvent être faites par simple lettre adressée au directeur du Sous-Comptoir et signée par le demandeur ou par son mandataire spécial.

Elles doivent contenir :

La désignation sommaire des biens offerts en garantie, leur situation, leur contenance, l'indication des servitudes ou autres charges qui peuvent les grever ;

La déclaration de l'état civil de l'emprunteur ;

Le chiffre du crédit qu'il désire obtenir.

On doit joindre à la demande :

Les plans, coupes et élévations, ainsi que les devis descriptifs et estimatifs des constructions projetées ;

Une appréciation du revenu probable de ces constructions ;

Les titres de propriété.

2° *Crédits sur nantissement.* — Le Sous-Comptoir ouvre aux entrepreneurs des crédits sur nantissement et sur gage ; il peut ainsi procurer de grandes facilités aux entrepreneurs des travaux des villes, des départements, des grandes compagnies et même des particuliers.

Tout adjudicataire de ces sortes de travaux peut, dès le début de son entreprise, demander au Sous-Comptoir l'ouverture d'un crédit et faire usage de ce crédit proportionnellement à l'avancement des travaux constatés par les états de situation.

Un entrepreneur de travaux terminés peut, à plus forte raison, être crédité par le Sous-Comptoir d'une somme proportionnée au montant de ce qui lui reste dû, soit avant, soit après l'apurement de ses comptes, en donnant sa créance en nantissement.

Les demandes de crédits sur nantissement et sur gage sont également formées par simple lettre adressée au directeur du Sous-Comptoir.

Le demandeur doit produire, à l'appui de sa demande, les pièces établissant ses droits comme entrepreneur et comme créancier, et notamment, s'il s'agit *de travaux en-*

trepris pour le compte des communes et départements, les cahiers des charges, le procès-verbal de l'adjudication et un certificat délivré soit par l'architecte, soit par l'ingénieur en chef, soit par le maire ou le préfet, et constatant le montant des travaux exécutés et les acomptes reçus.

Les créances sur particuliers peuvent être établies soit par un mémoire vérifié, accepté par le débiteur, soit par des actes et titres.

Ces actes et titres doivent être joints à la demande.

Les billets offerts en garantie doivent également être joints à la demande de crédit; en cas de rejet, ils sont immédiatement rendus au demandeur.

Les valeurs mobilières doivent être de celles qui sont cotées à la Bourse et qui y ont un cours régulier.

Les récépissés des magasins de dépôts ou les *warrants* doivent s'appliquer à des marchandises non susceptibles de s'altérer.

Ils sont joints à la demande.

Les marchandises données en gage doivent être d'une réalisation facile et ne pas être de nature à s'altérer; elles sont confiées à un gardien du choix du Sous-Comptoir.

Un état détaillé et estimatif des marchandises doit être joint à la demande.

Réalisation des crédits.

Lorsque les demandes ont été admises par le Sous-Comptoir, il est procédé à la réalisation du crédit.

Les sommes remises aux accrédités sont représentées par des billets qu'ils souscrivent à l'ordre du Sous-Comptoir et qu'ils ont la faculté de renouveler à leur échéance pendant toute la durée du crédit. Les emprunteurs n'ont

à payer que *l'escompte des billets au taux de la Banque de France*, ou à un taux invariable fixé d'avance à forfait; la commission attribuée au Sous-Comptoir par le décret du 24 mars 1848, laquelle ne peut dépasser 1/4 p. 100 par mois; enfin, le timbre des billets, les frais de l'acte de crédit et les vacations de l'architecte qui surveille les travaux. Les intérêts et droits de commission ne sont pas perçus sur le montant du crédit et selon sa durée, mais strictement restreints aux sommes versées et au nombre des jours pendant lesquels les accrédités en sont détenteurs.

Il n'y a pas d'autres frais; les actes qui concernent le Sous-Comptoir, même ceux qui constatent la réalisation des crédits, étant enregistrés, par privilège spécial, au droit fixe de 2 fr. (1).

La durée des crédits ouverts par le Sous-Comptoir est ordinairement de une à trois années; ils peuvent être prorogés. La dette n'est exigible qu'à l'expiration du terme fixé, mais le débiteur conserve la faculté de se libérer en tout ou en partie par anticipation, soit au moyen d'un prêt du Crédit foncier, soit de ses deniers.

Les opérations du Sous-Comptoir ne deviennent définitives qu'après avoir été examinées et approuvées par le Crédit foncier, de sorte que toutes les fois que les accrédités de la Société jugent à propos, après l'achèvement et la mise en valeur de leurs bâtiments, de remplacer le crédit du Sous-Comptoir par un prêt du Crédit foncier remboursable par annuités, l'affaire a déjà reçu un premier degré d'instruction.

---

(1) Art. 10 de la loi du 24 mars 1848; loi du 4 juillet 1848; loi du 10 juin 1853; décret du 13 juillet 1857; décret du 20 juin 1866.

Les actes relatifs aux crédits ouverts partout ailleurs que dans le département de la Seine, sont reçus par le notaire de l'emprunteur, sans le concours du notaire du Sous-Comptoir.

Dans le département de la Seine, l'emprunteur est invité à appeler son notaire à concourir, avec le notaire du Sous-Comptoir, aux actes d'ouverture de crédit et à tous actes en résultant. Le concours du notaire de l'emprunteur n'impose à celui-ci aucun accroissement de frais.

Toutes les fois qu'une demande a été admise par le conseil d'administration, si elle est annihilée par le fait du demandeur, celui-ci est passible d'une commission sur la somme accordée.

594. Les opérations du Sous-Comptoir des entrepreneurs ont pris, dans ces dernières années, une extension considérable.

Nous lisons, en effet, dans le rapport présenté à l'assemblée générale du 22 décembre 1883 et contenant le résumé des opérations faites par cet établissement, que, pendant cette année, il a été ouvert des crédits nouveaux pour une somme de. . . . . 54 millions.

Il a été escompté des billets pour. . . 429 millions.

Et qu'à la fin de la même année, les crédits en cours ont dépassé la somme de. . . . . 157 millions.

Les réserves du Sous-Comptoir ont atteint une somme supérieure au capital social qui est de cinq millions de francs.

Droit de surveillance du ministère des finances.

595. Aux termes de la loi du 20 juillet 1866, le Sous-Comptoir est tenu :

1° De publier tous les mois sa situation dans les

journaux d'annonces judiciaires du département de la Seine;

2° De remettre un relevé de cette situation au ministre des finances, au préfet de la Seine, au préfet de police, à la chambre de commerce et au greffe du tribunal de commerce de la Seine.

La société doit, en outre, fournir au ministre des finances, sur sa demande ou à des époques par lui déterminées, des états présentant la situation de la caisse, du portefeuille et des comptes, ainsi que le mouvement des opérations.

Enfin, la gestion de la société peut être soumise à la vérification des délégués du ministre des finances, toutes les fois que celui-ci le juge convenable. Dans ce cas, il doit être donné à ces délégués communication des registres des délibérations, ainsi que de tous livres, souches, comptes, documents et pièces appartenant à la société. — Les valeurs de caisse et de portefeuille leur sont également représentées (Art. 6).

CHAPITRE V.

Extension à l'Algérie des opérations du Crédit foncier de France. — Crédit foncier et agricole d'Algérie (1).

Sommaire.

596. Décret du 11 janvier 1860 qui étend à l'Algérie le privilège accordé au Crédit foncier de France, et fixe les conditions des prêts à faire dans cette contrée. — Convention du 25 janvier 1860 entre le ministre de l'Algérie et l'administration du Crédit foncier.
597. Différences entre les conditions des prêts à faire en Algérie et celles des prêts réalisés en France. — Ces prêts ne peuvent dépasser le vingtième de la totalité de ceux effectués en France. — Ils peuvent être faits à un intérêt de 8 pour 100, non compris l'amortissement et les frais d'administration. — Ils sont réalisés en numéraire. — Leur durée ne peut excéder 30 ans. — Les frais d'administration sont de 1,20 pour 100.
598. Prévisions émises au début sur la possibilité d'introduire les prêts à long terme en Algérie, eu égard à la constitution de la propriété et sur les services que l'on pouvait en attendre.
599. Autorisation de prêter aux départements et aux communes. — Importance des prêts réalisés en 1880.
600. En 1880, fondation du Crédit foncier et agricole d'Algérie.
601. Objet de cette Société. — Ses opérations de prêts. — Conditions. — Concours pécuniaire qui lui est prêté par le Crédit foncier de France.
602. Intervention du Crédit foncier de France dans l'administration de la Société et dans l'examen de ses affaires. — Mode d'estimation des biens et de réalisation des prêts.
603. Opérations particulières du Crédit foncier et agricole d'Algérie. — Prêts sur connaissements de marchandises, chargements de navires et warrants des magasins généraux. — Prêts sur récoltes pendantes, etc.
604. Capitaux reçus en dépôt.
605. Organisation de la Société. — Directeur général. — Conseil d'administration. Commissaires censeurs. — Assemblées générales. — Succursale de Paris.
606. Importance des opérations faites par la Société en Algérie. — Chiffre de ses affaires au 31 décembre 1883.
607. Résultats économiques qu'elle a produits ou que l'on peut en attendre.

---

(1) Voir, à la deuxième partie, le texte des décrets et autres documents officiels concernant les prêts en Algérie.

596. Le territoire français ne pouvait être seul appelé à profiter des avantages du prêt à long terme. Le Crédit foncier une fois établi en France sur des bases solides et durables, le gouvernement devait naturellement songer à l'appliquer à l'Algérie, cette contrée si délaissée jusqu'alors par les capitalistes et où la rareté du numéraire entretient un malaise qui contribue à retarder son développement. C'est dans ce but que le Crédit foncier fut autorisé à prêter sur le territoire d'Algérie par le décret du 11 janvier 1860, dont voici les dispositions :

« Art. 1er. Le privilège accordé au Crédit foncier de France « par nos décrets des 28 mars et 10 décembre 1852 est étendu « au territoire de l'Algérie.

« Art. 2. Les prêts qui seront faits par le Crédit foncier de « France aux propriétaires d'immeubles situés en Algérie ne « pourront dépasser *cinq pour cent de la totalité des prêts* qui « auront été effectués sur le territoire continental de la France.

« Cette proportion ne pourra être augmentée que par un décret « rendu dans la forme des règlements d'administration publique « sur la demande du conseil d'administration du Crédit foncier, « approuvée par l'assemblée générale des actionnaires.

« Art. 3. Les prêts seront *réalisés en numéraire*; ils seront « remboursables par annuités, comprenant :

« 1° L'intérêt; 2° la somme nécessaire pour amortir la dette « *dans le délai de trente ans* au plus; 3° les frais d'administration.

« Le taux de l'intérêt ne pourra dépasser *huit pour cent*, et « l'allocation pour frais d'administration n'excédera pas 1 fr. « 20 c.

« Pour les emprunts d'une durée moindre de trente ans, l'an- « nuité sera établie sur les mêmes bases que ci-dessus.

« Art. 4. Dans tous les cas de remboursements anticipés, l'in- « demnité allouée à la société par l'art. 63 des statuts est fixée à « 50 c. p. 100.

« Art. 5. Pendant toute la durée du privilège de la société, les « bureaux de l'administration du Crédit foncier seront établis, à

« Alger, dans une maison dont la jouissance gratuite lui sera « assurée par le ministre de l'Algérie et des colonies.

« Pendant le même temps, les agents du Crédit foncier auront « droit au transport gratuit des côtes de France aux côtes de « l'Algérie, etc., etc. »

Ce décret fut suivi d'une convention passée entre le ministre de l'Algérie et l'administration du Crédit foncier de France, et cette convention, approuvée à l'unanimité par l'assemblée générale des actionnaires, le 25 janvier 1860, sur le rapport du gouverneur du Crédit foncier, qui expose avec une remarquable netteté les motifs généraux de l'introduction en Algérie du système des prêts à long terme et fait ressortir les cinq différences qui existent entre les conditions des prêts à faire dans cette contrée et celles des prêts réalisés sur des immeubles situés en France.

597. Bien qu'une autre société ait pris la place du Crédit foncier de France sur le territoire algérien, nous croyons utile de faire connaître les différences indiquées dans ce rapport. Voici ces différences :

1° En Algérie, les prêts ne pourront dépasser 5 p. 100 de la totalité de ceux qui auront été affectés sur le territoire continental de la France.

C'était là une sage précaution que commandait la situation d'un pays exposé encore aux éventualités de l'avenir.

2° L'intérêt compris dans l'annuité pourra s'élever, en Algérie, à 8 p. 100 au lieu de 5 p. 100, taux maximum admis en France.

Il est bon de remarquer que le taux légal de l'intérêt établi en Algérie est de 10 p. 100, et que les prêteurs consentent rarement à se renfermer dans cette limite. La réduction de l'intérêt à 8 p. 100, qui permettra aux débiteurs de se libérer en trente ans au moyen d'une annuité qui excédera à peine 10 p. 100; constitue donc,

dit le rapport, un avantage réel pour les propriétaires de cette contrée.

3° En outre, le prêt ne pourra y être réalisé qu'en *numéraire*.

Cette dérogation au système adopté en France était nécessaire, dit M. le gouverneur dans son rapport, « du mo-« ment où nous demandions aux emprunteurs un intérêt « plus élevé que celui des titres que nous aurions dû « mettre à leur disposition. Il était impossible, en effet, « de prêter à l'intérêt de 8 p. 100, en délivrant aux em-« prunteurs des obligations ne portant qu'un intérêt de « 3, 4 ou 5 p. 100. » Au surplus, ajoute-t-il, cette modification sera profitable au Crédit foncier lui-même, puisque, pouvant se procurer des fonds à 5 p. 100, il en trouvera le placement à 8 p. 100; d'où il ressort un bénéfice de 3 p. 100 qu'il sera prudent, du reste, de mettre, au moins pour partie, en réserve, afin de parer aux risques particuliers à ces sortes de prêts.

4° et 5° Ces risques motivent les deux dernières différences que le rapport signale entre les prêts algériens et les prêts français, et qui sont :

La limitation à trente ans de la durée des premiers au lieu de soixante ans, maximum de la durée des seconds;

L'élévation à 1 fr. 20, du montant de la commission allouée au Crédit foncier.

On comprend la nécessité de ces mesures pour prémunir la Compagnie contre les éventualités que peut présenter l'extension de ses opérations à une contrée dont la situation n'inspire pas encore une confiance aussi complète que celle du territoire continental.

598. Mais l'intérêt de l'argent n'était pas la seule question à examiner. L'administration du Crédit foncier fut

amenée à se demander si la réalisation du prêt était possible.

Ce point a été traité à fond dans un excellent rapport de M. Hailig, l'un des administrateurs du Crédit foncier, en 1860.

Pour étendre ses opérations en Algérie, disait le rapport, deux conditions sont indispensables.

Il faut :

1° Que la propriété privée en Algérie soit constituée assez régulièrement pour offrir aux prêteurs une sécurité suffisante contre toute action en revendication;

2° Que cette propriété produise des revenus suffisants pour assurer la libération de la dette par annuité.

Première condition. — En Algérie, la constitution de la propriété résulte des documents suivants :

1° Ordonnance du 21 juillet 1846 sur la vérification des titres;

2° Décret du 26 avril 1851 sur les concessions par l'État;

3° Loi du 16 juin 1851;

4° Sénatus-consulte du 22 avril 1863 relatif à la constitution de la propriété dans les territoires occupés par les Arabes;

5° Décret du 23 mai 1863 portant règlement pour l'exécution de ce sénatus-consulte.

Le principe de l'inviolabilité de la propriété, quelle que soit la nationalité des propriétaires, forme la base de cette législation, très précise pour tout ce qui concerne la situation de la propriété, sa consistance, ses limites, etc.

Ajoutons que, d'après les renseignements fournis par l'administration, les titres de propriété des biens affranchis de la vérification sont en général réguliers; et que

d'ailleurs, ainsi que le faisait remarquer judicieusement M. Hailig, trente ans s'étant écoulés depuis la conquête, la prescription a maintenant purgé la majeure partie des propriétés algériennes des vices dont leur origine pouvait être entachée (1).

Seconde condition. — « Quant à la seconde question, « disait M. le gouverneur dans son rapport déjà cité, elle « n'a pas été résolue d'une manière moins satisfaisante. « Après nous être entourés de tous les documents propres « à nous éclairer et avoir consulté les témoignages les « plus dignes de foi, nous sommes restés convaincus que, « sous réserve de la plus complète liberté d'appréciation « dans chaque affaire, il existait en Algérie, mais princi- « palement dans la ville d'Alger et ses environs, des pro- « priétés d'une valeur vénale et d'un revenu assez du- « rable et assez certain pour servir de garantie à nos « prêts hypothécaires. »

Mais on pouvait se demander si, en admettant que les opérations du Crédit foncier soient praticables en Algérie, elles y rendraient de réels services. Les avis à cet égard étaient partagés. Suivant les uns, le Crédit foncier serait réduit à un rôle vain et stérile. Suivant les autres, il serait l'instrument de salut de la colonie.

Sans nous laisser entraîner au dénigrement non plus qu'à l'enthousiasme, nous estimions, dès le début, qu'en considérant l'importance des besoins d'argent et sa cherté excessive, le Crédit foncier serait utile à l'Algérie, qu'il

---

(1) Le prêt sur hypothèque est depuis longtemps pratiqué en Algérie ; de 1839 à 1856, le chiffre des hypothèques s'élevait à 357 millions, sur lesquels plus de 200 millions restaient inscrits à la fin de 1856.

contribuerait, par l'examen scrupuleux des titres, à régulariser la propriété, qu'il amènerait la diminution du taux de l'intérêt, et qu'en versant quelques millions dans la colonie, il accroîtrait sa circulation monétaire si appauvrie par les excédents d'importations et favoriserait, par la création de grandes voies de communication, aussi bien que par d'autres entreprises utiles, le développement de la fortune publique.

Nous ne nous dissimulions pas cependant que l'effet de l'intervention du Crédit foncier en Algérie pourrait être lent à se produire. Il faudrait d'abord y répandre la notion des avantages qu'i loffre à la propriété. En outre, les conditions particulières des immeubles offerts en garantie devraient exiger un examen plus attentif des demandes de prêts. Le recouvrement des annuités, la surveillance et la réalisation du gage présentaient des difficultés spéciales, tant à raison de la distance que du défaut de moyens d'action suffisants. Ne fallait-il pas tenir compte aussi, comme le faisait observer M. Hailig, « de l'état moral d'une population composée d'éléments rassemblés par le hasard chez laquelle on ne rencontrerait peut-être pas toujours les sentiments d'honneur et de fidélité qui associent des citoyens unis par le lien d'une même nationalité? » Mais, ajoutions-nous, ce ne sera qu'un temps d'épreuve à traverser. A mesure que s'étendra et se développera l'œuvre de la civilisation, les dangers diminueront et les opérations pourront s'étendre.

599. Nos prévisions n'ont point été trompées.

Peu importants dans les premières années, les prêts, en Algérie, se sont peu à peu développés. L'application à l'Algérie de la loi du 6 juillet 1860, qui autorise le Crédit foncier à prêter aux départements et aux communes, contribue puissamment à leur extension.

En 1880, après 20 ans d'exercice, malgré les difficultés que rencontrait la réalisation des prêts, malgré les lenteurs inévitables qu'entraînaient l'examen et la transmission des titres de propriété, les sommes prêtées par le Crédit foncier tant aux propriétaires qu'aux communes de notre colonie africaine, ont atteint le chiffre de 39,507,614 fr. 90 c., se décomposant ainsi :

Prêts fonciers à long terme :	1169	13,541,371 fr.	80
— — à court terme :	8	130,000	»
— communaux :	156	25,836,243	10
Total. . . .		39,507,614 fr.	90

600. Mais, à cette époque, le concours du Crédit foncier de France ne parut plus suffisant pour subvenir à tous les besoins d'argent de notre colonie. L'Algérie réclama une institution spéciale, ayant son siège sur le territoire africain. Outre les difficultés qui résultaient de l'éloignement du Crédit foncier de France, on fit remarquer que les opérations de prêts sur gage mobilier agricole, très utiles aux populations algériennes et très productives, étaient interdites au Crédit foncier par ses statuts. On proclamait donc la nécessité d'une institution qui se pliât mieux aux véritables besoins de la colonie, et qui, outre les prêts fonciers, eût la faculté de faire des avances aux agriculteurs, non seulement sur leurs propriétés, mais au besoin sur leurs récoltes. C'était là, disait-on, une des premières conditions de prospérité pour l'Algérie, dont le sol est naturellement fertile et renferme de grandes richesses naturelles, mais où le crédit est encore dans l'enfance.

C'est alors que fut constitué (1880), sous le patronage et avec le concours du Crédit foncier de France lui-même, une nouvelle Société anonyme sous le nom de *Crédit*

foncier et agricole d'Algérie, au capital de 60 millions, et conformément aux prescriptions de la loi du 24 juillet 1867.

601. Elle a pour objet de faire des prêts hypothécaires, remboursables à long terme, par annuités calculées de manière à amortir la dette dans un délai de dix ans au moins, de trente ans au plus. Ces prêts sont effectués à l'aide des fonds fournis par le Crédit foncier de France.

Il était stipulé que l'amortissement des prêts pourrait être reporté sur 60 années dès qu'une loi spéciale aurait autorisé le Crédit foncier de France à faire des prêts de cette durée en Algérie. Il est autorisé aujourd'hui à faire des prêts amortissables en 75 ans, comme en France.

La Société peut employer ses propres capitaux à faire des prêts hypothécaires, à long et à court terme, avec ou sans amortissement, soit par obligation simple, soit sous forme d'ouverture de crédit, sur les immeubles qui ne répondent pas immédiatement aux exigences des statuts du Crédit foncier de France, à la condition que les sommes prêtées seront employées pour l'amélioration du sol, les défrichements ou la construction de bâtiments urbains ou ruraux.

Lorsque, par suite de l'amélioration du sol ou autrement, l'immeuble aura acquis un revenu durable et certain, l'opération sera reprise par le Crédit foncier de France.

Le Crédit foncier et agricole d'Algérie ne prête que sur première hypothèque ou sur seconde hypothèque, après le Crédit foncier de France. La Société fait aussi, à l'aide des fonds qui lui sont fournis par le Crédit foncier de France, des prêts avec ou sans hypothèque, aux départements, communes et douars et aux établissements publics d'Algérie, dans les conditions prévues par la loi du 6 juillet

1860 et par la législation algérienne; elle peut, à l'aide des mêmes fonds, acheter, négocier, émettre, sans sa garantie, les obligations créées par les départements, communes ou associations syndicales.

Avec ses propres fonds, elle peut prêter sur hypothèque aux particuliers et aux associations syndicales propriétaires ou simples concessionnaires d'immeubles, soit à long terme, soit à court terme, avec ou sans amortissement, par obligations simples ou sous forme d'ouverture de crédit, des sommes à employer pour l'amélioration du sol, les défrichements et la construction des bâtiments urbains et ruraux.

Lorsque les immeubles offerts en garantie réunissent les conditions exigées par les statuts du Crédit foncier de France, le Crédit foncier et agricole d'Algérie s'interdit la faculté de faire des prêts hypothécaires sous forme d'ouverture de crédits sur les immeubles. Dans ce cas, le Crédit foncier lui fournit une somme déterminée prise sur son capital social et sur ses réserves. Toutefois, les immeubles doivent répondre aux exigences statutaires du Crédit foncier de France. Les prêts pourront être faits jusqu'à concurrence de 60 p. 100 de la valeur des immeubles donnés en garantie, mais pour une durée de cinq ans au plus et pourvu que la demande de prêt soit de cinq mille francs au moins.

Le Crédit foncier de France faisait le service de caisse de l'autre Société et se chargeait d'opérer le transfert de ses titres. Aujourd'hui, ces services sont faits par la succursale de Paris.

Les conditions du concours du Crédit foncier de France sont réglées par des conventions particulières et par les statuts.

Le Crédit foncier de France est représenté dans le con-

seil d'administration par un commissaire qui assiste aux séances avec voix consultative. L'estimation des biens offerts en garantie a lieu d'après les titres, baux et autres renseignements fournis par le propriétaire qui demande à contracter l'emprunt.

L'estimation est faite sur la double base du revenu net et du prix vénal. Comme les prêts fonciers consentis sur ces biens ne peuvent être effectués qu'avec les fonds fournis par le Crédit foncier de France, l'estimation a lieu sous la surveillance du Crédit foncier et agricole d'Algérie, par un service d'inspecteurs désignés par le gouverneur du Crédit foncier de France. A la tête de ce service est placé l'inspecteur qui remplit auprès du conseil d'administration les fonctions de commissaire du Crédit foncier de France, conformément à l'article 29 des statuts.

Le Crédit foncier et agricole d'Algérie a la faculté, pour toutes les opérations de prêts hypothécaires ou autres autorisés par l'art. 4 des statuts, de faire l'instruction des affaires et l'estimation des gages offerts soit par experts, soit par tels agents qu'il lui plaît de désigner (art. 80).

Lorsque la propriété est reconnue régulière et la garantie suffisante, le conseil d'administration statue sur la quotité et sur la durée du prêt, ainsi que sur les autres conditions.

Le prêt est immédiatement réalisé.

Les actes conditionnels et de réalisation sont passés au nom du Crédit foncier de France et au nom du Crédit foncier et agricole d'Algérie, stipulant chacun comme créancier solidaire et indivisible. Les formalités de purge et toutes celles qui appartiennent exclusivement au Crédit foncier de France sont faites au nom de cette dernière Société.

Aussitôt après que l'acte conditionnel ou l'acte de réalisation, suivant les cas, a été passé, le rapport des inspecteurs et l'établissement de propriété sont transmis au Crédit foncier de France, qui doit, dans un délai de quinze jours après la réception du dossier, examiner l'affaire.

Dans le cas où le prêt effectué ne paraît pas répondre, en tout ou partie, aux exigences des statuts du Crédit foncier de France, l'opération est considérée, pour la totalité ou pour partie, comme rentrant dans les opérations permises au Crédit foncier et agricole d'Algérie par l'art. 4. Les fonds sont fournis, jusqu'à due concurrence, par le Crédit foncier de France et le surplus par le Crédit foncier et agricole d'Algérie (art. 81).

Le Crédit foncier de France se réserve de fixer souverainement l'intérêt des prêts communaux ou consentis par le Crédit foncier et agricole d'Algérie. En aucun cas, du reste, le Crédit foncier et agricole d'Algérie ne peut prêter à un taux d'intérêt inférieur au taux ordinaire du Crédit foncier de France sans s'être préalablement mis d'accord avec lui.

603. Le Crédit foncier et agricole d'Algérie se distingue surtout du Crédit foncier de France par les opérations suivantes. Il a le droit :

1° D'établir des magasins généraux;

2° De prêter sur connaissements de marchandises, chargements de navires et warrants des Magasins généraux;

3° De prêter sur récoltes pendantes en Algérie, lorsqu'une loi spéciale aura appliqué à l'Algérie les dispositions de la législation coloniale à ce relative;

4° De constituer, avec ou sans participation, toute société ayant pour objet l'acquisition, la vente ou l'échange d'immeubles urbains et ruraux, les opérations de voirie,

la mise en valeur des terres, la construction ou l'exploitation des chemins de fer garantis par l'État, les département ou les communes, toutes entreprises de ports, routes, canaux ou barrages, toutes exploitations de mines et carrières, et généralement toutes les opérations de nature à influer sur la valeur du sol et de la propriété foncière;

5° De prendre des participations sous forme de commandite dans les affaires de même nature faites par des tiers ou par des Sociétés constituées en vue de ces opérations.

Toutefois, l'ensemble des participations prévues aux deux paragraphes précédents ne peut, en aucun cas, excéder la moitié de la partie versée du capital social.

Les fonds nécessaires aux opérations que nous venons d'énumérer peuvent être créés par l'émission de billets ou de bons à court et long terme.

604. La Société est autorisée à recevoir, avec ou sans intérêts, des capitaux en dépôt.

Le montant des capitaux reçus par elle à ce titre ne peut dépasser le montant du capital social.

Lesdits capitaux doivent être représentés soit par des espèces en caisse ou déposées à la Banque d'Algérie, à la Banque de France ou au Crédit foncier de France, soit par des rentes sur l'État français, soit par des bons du Trésor, soit par des avances dont le terme ne pourra excéder 90 jours, sur les obligations émises par le Crédit foncier de France ou sur tous titres admis par la Banque de France comme garantie d'avances; soit sur connaissements de marchandises, chargements de navires et warrants des Magasins généraux; soit enfin par des lettres de change ou des effets de commerce à l'échéance maxima de 90 jours, revêtus de deux signatures au moins et passés à l'ordre de la Société.

Le conseil d'administration détermine les conditions et

la proportion des divers emplois, tant pour les fonds provenant des dépôts que pour les capitaux disponibles, ainsi que les garanties à établir pour l'admission des titres et des valeurs (art. 6).

605. *Organisation de la Société.* — Le Crédit foncier et agricole d'Algérie a son siège social à Alger, des succursales en Algérie et une à Paris.

Les succursales établies jusqu'à ce jour en Algérie sont celles de Bône, d'Oran et de Constantine. Elles sont gérées par un directeur, assisté d'un comité de 4 à 8 membres désignés par le conseil d'administration.

La succursale de Paris a été créée à l'origine de la Société, conformément aux prescriptions des statuts.

Directeur général. — Un directeur général est préposé à la direction des affaires de la Société. Il est choisi par le conseil d'administration et pris dans le sein dudit conseil. Le directeur général, avant d'entrer en fonctions, doit justifier de la propriété de 100 actions du Crédit foncier et agricole d'Algérie. Ces actions demeurent affectées par privilège à la garantie de sa gestion; elles sont inaliénables pendant la durée de ses fonctions, déposées dans les caisses de la Société et frappées d'un timbre spécial.

Le directeur général nomme et révoque tous les agents et pourvoit à l'organisation des services, tant à Paris et Alger que dans les départements, sauf pour les nominations des directeurs des succursales, qui sont faites par le conseil d'administration, sur la présentation du directeur général.

Il est chargé de surveiller l'administration courante et journalière dans les limites déterminées par le conseil d'administration; il exécute les résolutions du conseil; il lui rend compte de toutes les affaires et lui soumet toutes les propositions qu'exige l'intérêt de la Société.

Dans les cas d'empêchement temporaire, le conseil désigne son remplaçant.

Les actions en justice, tant en demandant qu'en défendant, sont suivies par la Société, aux poursuites et diligences du directeur général.

Le directeur général signe la correspondance, fait les recouvrements, signe les actes d'emprunts conditionnels et définitifs; il a, en un mot, tous pouvoirs nécessaires pour la réalisation des prêts hypothécaires ou autres. Il donne quittance, mainlevée d'opposition ou d'hypothèque, endosse et acquitte les effets, signe les chèques et mandats sur le Trésor, la Banque de France, celle d'Algérie, la Caisse des consignations et toutes autres caisses où se trouvent déposés les deniers de la Société.

Il signe les titres d'actions et vise les bons.

Conseil d'administration. — Ce conseil est composé de 15 membres désignés par l'Assemblée générale et renouvelables chaque année par cinquième. — Dix de ces membres doivent résider en Algérie. C'est par eux et parmi eux qu'est choisi le directeur général, qui préside le conseil. Il a les pouvoirs habituellement dévolus aux conseils d'administration des autres Sociétés (art. 25 et 34 des statuts, voir 2e partie).

Commissaires censeurs. — Il y en a trois, dont deux en Algérie et un à Paris : ils sont nommés pour trois ans par l'Assemblée générale et se renouvellent par tiers.— Leurs fonctions sont les mêmes que celles des censeurs du Crédit foncier de France.

Succursale de Paris. — La succursale de Paris est gérée par un directeur assisté d'un comité formé par les membres du conseil d'administration résidant en France. Ce Comité est chargé de veiller d'une manière générale à

tout ce qui concerne les intérêts de la Société en France.

Le directeur de la succursale de Paris signe toutes quittances et décharges, fait tous versements et payements, et procède d'une manière générale à l'exécution des décisions du Conseil d'administration en ce qui touche les intérêts de la Société à Paris.

Il signe, conjointement avec un des membres du comité, les retraits de fonds de toutes caisses publiques et privées, les bons à court ou à long terme.

En cas d'absence du directeur, le comité désigne son remplaçant ou délègue un des administrateurs (art. 42).

606. Les efforts faits par la nouvelle Société pour répandre, autant qu'il était en son pouvoir, les bienfaits du crédit dans notre grande colonie africaine ne sont pas restés sans résultats.

Après trois ans d'exercice, elle a prêté, soit aux propriétaires fonciers, soit aux communes, une somme totale bien supérieure à celle qui avait été avancée par le Crédit foncier dans l'espace de vingt années.

Voici l'état des prêts réalisés par le Crédit foncier et agricole d'Algérie au 31 décembre 1883 :

Prêts fonciers à long terme :	1,928	30,408,050 fr.
— — à court terme :	105	3,217,250
Ouvertures de crédit :	166	2,111,000
	2,199	35,736,300 fr.
Prêts communaux :	173	17,765,060
	2,372	53,501,360 fr.

Cette somme de 53 millions a été entièrement puisée dans les caisses du Crédit foncier de France, de telle sorte que le Crédit foncier d'Algérie a pu conserver la disponibilité d'une partie importante de son capital.

Les dépôts de fonds que le Crédit foncier d'Algérie est

autorisé à recevoir s'élèvent déjà à la somme de 10 millions environ. — Ce chiffre démontre suffisamment la confiance que la nouvelle Société, grâce à sa prudence et au patronage du Crédit foncier de France, a su inspirer au public.

C'est avec les fonds provenant de ses dépôts et avec la partie disponible de son capital que le Crédit foncier d'Algérie a pu se livrer aux opérations de banque prévues par les art. 5 et 6 de ses statuts.

Il a trouvé là une nouvelle source de bénéfices qui viennent s'ajouter aux produits des prêts hypothécaires.

607. En présence d'un mouvement d'affaires aussi important que celui qui vient d'être signalé, il est permis de fonder de sérieuses espérances sur le succès et l'avenir de la nouvelle institution. Les richesses naturelles de l'Algérie sont considérables; son agriculture et son industrie naissantes ont besoin de beaucoup de capitaux. Ceux que le Crédit foncier de France a mis à la disposition de la Société d'Algérie lui ont déjà permis de produire dans ce pays l'effet que cette institution produit partout : l'abaissement du loyer de l'argent. L'intérêt, qui s'élevait parfois à 3 ou 4 p. 100 par mois, a été ramené d'abord à 8 p. 100, puis à 6 et à 5 p. 100 par an. Au moment où les capitaux engagés en Algérie reprenaient le chemin de la France, les 53 millions apportés dans notre colonie ont contribué à assurer la marche des affaires et ont fourni les moyens de continuer sans arrêt l'amélioration du sol; et si la voie ouverte par le Crédit foncier est suivie par les financiers et les industriels de la France, on peut espérer que la spéculation et les capitaux de la métropole se laisseront entraîner peu à peu à entreprendre sur la terre africaine des opérations utiles au développement et à la prospérité de notre colonie.

CHAPITRE VI.

Compagnie Foncière de France.

Sommaire.

608. Origine de la Société. — Motifs qui en ont déterminé la création.
609. En 1881, fondation de la Compagnie foncière de France et d'Algérie.—Capital 100 millions, réduit en 1883 à 50 millions.
610. Objet de la Société : texte de l'article 2 des statuts.
611. Organisation : Conseil d'administration. — Directeur. — Attributions.
612. Division en deux principales catégories des opérations de la Société : 1° Baux avec promesse de vente; 2° Prêts, en second rang, après le Crédit foncier. — Autres opérations.

§ 1er.

Baux de terrains avec promesse de vente.

613. Explication du but de cette opération, dans le rapport de M. Sauret, à la première assemblée générale.
614. Mode d'opérer. — Nature de la convention. — Extension donnée à ce genre d'opérations.

§ 2.

Prêts hypothécaires, en second rang, après le Crédit foncier.

615. Conditions dans lesquelles ces prêts peuvent avoir lieu. — Leur maximum. — Contrôle du Crédit foncier. — Importance des prêts réalisés jusqu'à ce jour.

§ 3.

Autres opérations de la Compagnie foncière.

616. Suppression des mots : *et d'Algérie*. — Sens de cette suppression. — La Compagnie conserve toujours le droit de faire en France et en Algérie toutes les opérations énumérées dans l'article 2 des statuts.

§ 4.

Résultats acquis.

617. Nombre et importance des affaires terminées au 31 décembre 1883.— Services rendus. — Bénéfices acquis.

608. La Compagnie foncière a été créée au mois d'août 1881, en vue d'atteindre le double but de seconder, dans

les temps de prospérité, le travail, l'esprit d'entreprise, et, dans les temps de crise, d'arrêter la dépréciation de la propriété, en empêchant des liquidations intempestives et précipitées.

De là le double genre d'opérations auxquelles elle est appelée à se livrer, c'est-à-dire en premier lieu les baux de terrains avec promesse de vente, et, en second lieu, les prêts au deuxième rang après le Crédit foncier de France.

Lors de la création de la Compagnie foncière de France et *d'Algérie* (c'était sa première dénomination), au mois d'août 1881, l'industrie du bâtiment était en pleine activité, et de nouvelles combinaisons s'étaient introduites dans les opérations immobilières. Suivant l'ordre des lois économiques, le capital avait abaissé ses prétentions au fur et à mesure de l'accroissement de la richesse publique et s'était mis davantage à la portée des constructeurs. Enfin des Sociétés de crédit avaient établi auprès d'elles des Sociétés immobilières qui fournissaient aux entrepreneurs les terrains sur lesquels ils devaient bâtir.

Il s'était ainsi créé, pour le Sous-Comptoir des Entrepreneurs, une concurrence active et redoutable qui pouvait rejaillir sur le Crédit foncier lui-même, appelé à remplacer, par ses prêts à long terme avec amortissement, les prêts à court terme faits par le Sous-Comptoir.

Ce dernier établissement voyait diminuer le chiffre de ses affaires : ses crédits, réalisés en 1879 et 1880, tombaient à la somme annuelle de 16 millions au moment même où les constructions prenaient dans Paris un développement considérable, tandis qu'un des grands établissements de crédit de la capitale obtenait à lui seul, avec les entrepreneurs, un mouvement annuel d'affaires de 75 millions.

C'est alors que des administrateurs du Crédit foncier songèrent à fonder une Compagnie ayant pour objet de perfectionner le mode de fonctionnement du Crédit foncier et du Sous-Comptoir dans leurs rapports avec l'industrie du bâtiment. L'idée n'était pas neuve : un groupe d'administrateurs du Sous-Comptoir avait déjà, depuis quelque temps, reconnu l'utilité pratique d'une Société foncière à côté des deux institutions dont le crédit hypothécaire est la base. Des projets de statuts avaient même été élaborés, mais ils n'avaient jamais été mis à exécution.

609. L'idée fut reprise avec succès en 1881, et aboutit à la création d'une nouvelle Société qui porta le nom de *Compagnie foncière de France et d'Algérie*.

Fondée pour une durée de 99 ans, au capital de 100 millions divisés en 200,000 actions de 500 fr., plus tard, la Compagnie foncière de France a, dans l'assemblée extraordinaire du 7 mars 1883, réduit son capital social à 50 millions divisé en 100,000 actions de 500 fr. libérées de 250 fr.

Il lui a paru qu'un capital de 25 millions versés était tout à fait suffisant pour son fonctionnement, et elle a écarté de l'esprit de ses actionnaires l'éventualité d'un appel de fonds, en déclarant que ses actions seraient transformées en titres au porteur.

610. L'objet de la Société est déterminé par l'article 2 des statuts, qui est ainsi conçu :

« La Société a pour objet :

« 1° L'acquisition, la vente, ou l'échange en France, en Algérie, et même à l'étranger, de tous immeubles, urbains ou ruraux, bâtis ou non bâtis, mines, carrières, bois, fonds et superficies, nues propriétés et usufruits, soit pour le compte de la Société, soit à titre d'intermédiaire pour le compte de tiers ;

« 2° L'édification de constructions pour habitations ou industries, la mise en valeur de tous terrains et bâtiments pour le compte de la Compagnie ou des tiers, la réalisation de ces immeubles, par voie d'apport ou autrement ;

« 3° Les opérations de voirie, percements, élargissements ou prolongements de rues, passages ou autres voies ; tous travaux d'embellissement de villes, parcs, promenades, toutes entreprises de chemins de fer, canaux, ports, bassins, docks, entrepôts et gares, et généralement tous travaux publics ou privés, concédés à l'amiable ou soumissionnés ;

« 4° L'emphytéose, la location à court ou à long terme, l'exploitation industrielle agricole ou commerciale de tous immeubles, avec ou sans promesse de vente, soit au nom de la Société, soit par elle-même au profit d'autres personnes morales ou de particuliers ;

« 5° Toutes constitutions de Sociétés, ayant pour but les objets ci-dessus, émissions, achats, ventes d'actions et obligations de ces Sociétés ou autres similaires ;

« 6° La régie de tous immeubles appartenant à des tiers, avec ou sans avance sur loyers à échoir, tout système de publicité à cet égard, tous prêts hypothécaires à court ou à long terme, en second rang, apres le Crédit foncier de France, ou sur des immeubles sur lesquels les statuts de cet établissement ne l'autorisent pas à consentir des prêts ; tous traités avec les Compagnies d'assurances sur la vie, pour faciliter la libération des acquéreurs ou débiteurs ; toutes avances à cette effet sur garanties de toute nature ; tous achats de droits d'usufruit et de nue propriété ; tous prêts sur ces valeurs ; toutes acquisitions, cessions directes ou par subrogation de créances hypothécaires en toute propriété, nue propriété ou usufruit, et en général

toutes opérations ou participations à des opérations se rattachant à la propriété, à l'exploitation ou à la jouissance des immeubles, en France, en Algérie ou à l'étranger;

« 7° Enfin les négociations de prêts avec le Crédit foncier de France et les opérations relatives au placement, à la vente ou à l'achat d'obligations émanant de cet établissement; tout autre placement du capital en valeurs de banque ne pouvant avoir lieu qu'à titre de report ou d'emploi provisoire et temporaire.

611. Exclusivement régie par la loi du 24 juillet 1867, la Compagnie foncière de France n'a aucun lien de dépendance vis-à-vis de l'État; elle est administrée par un Conseil d'administration et par un directeur.

Conseil d'administration. — Les administrateurs sont au nombre de huit au moins et de quinze au plus.

Le Conseil d'administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour la gestion et l'administration des affaires de la Société.

Il autorise toutes les opérations de la Société, et notamment :

Toutes acquisitions, ventes, emphytéoses, soit comme preneur, soit comme bailleur, et tous échanges de biens immeubles, droits mobiliers et immobiliers;

Tous baux et locations acceptés par la Société ou consentis par elle, le tout à court ou à long terme, des mêmes biens et droits, avec ou sans promesse de vente;

Toutes réalisations de biens meubles ou immeubles par voie d'apport en société ou autrement;

Toutes antériorités sur tous droits privilégiés ou hypothécaires, et dans l'effet de toutes inscriptions;

Tous cautionnements, avec ou sans solidarité ou limitation, avec ou sans discussion;

Tous prêts ou avances, tous emprunts par engagement, direct ou ouverture de crédit, avec ou sans amortissement pour les sommes que le Conseil détermine;

Toutes constitutions d'hypothèque ou privilège sur les biens sociaux;

Tous traités ayant pour objet des opérations de voirie, percements, prolongements, élargissements de rues, passages et autres voies, et pour la mise en valeur de tous terrains et constructions;

Toutes exploitations des immeubles de la Société;

Tous traités, marchés, devis et soumissions;

Toutes participations directes ou indirectes dans toutes opérations immobilières;

Tous appels de fonds sur les parts sociales et tous emplois de fonds;

Tous transferts de rentes sur l'État, actions de la Banque de France, effets publics et autres valeurs françaises ou étrangères;

Tous désistements de privilèges, hypothèques ou actions résolutoires, abandons de droits réels et personnels, mainlevées d'inscriptions, saisies et mentions, subrogations, oppositions, même sans payement;

Tous transports et cessions de créances et prix d'immeubles avec ou sans garantie, ainsi que toutes prorogations de délai;

Toutes transactions ou compromis sur les affaires de la Société;

Enfin toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant, et généralement tout ce qui rentre dans l'objet de la Société.

Les actions judiciaires sont exercées au nom du Conseil, poursuites et diligences du directeur.

Le Conseil arrête les bilans et les comptes qui doivent

être soumis à l'assemblée générale des actionnaires.

Il fait chaque année à cette assemblée un rapport sur la situation des affaires sociales et sur les comptes.

Il fixe provisoirement le dividende.

Il statue sur l'augmentation du fonds social, par application des fonds de prévoyance ou de réserve. Il soumet à l'assemblée générale les autres propositions d'augmentation du capital social, de modifications aux statuts, de prolongation et, s'il y a lieu, de dissolution anticipée de la Société, et fusions avec d'autres Sociétés.

Les énonciations qui précèdent sont purement indicatives et ne peuvent apporter aucune restriction aux pouvoirs généraux et absolus du Conseil d'administration, sans aucune réserve.

Le Conseil est, en outre, autorisé à créer et émettre des bons de caisse et des obligations à long ou court terme, sans toutefois que le montant total de ces émissions puisse dépasser le double du capital social.

Directeur. — Le directeur est nommé par le Conseil d'administration, et pris soit dans le Conseil, soit au dehors.

Si le directeur n'est pas membre du Conseil d'administration, il assiste néanmoins à toutes les réunions du Conseil avec voix consultative.

Il est chargé, sous l'autorité du Conseil, de la gestion des affaires sociales, et, en outre, de l'exécution de toutes les délibérations du Conseil.

Il représente la Société vis-à-vis des tiers.

En cas d'absence, vacance ou maladie, il est remplacé par un administrateur désigné par le Conseil ou par un mandataire.

Le traitement du directeur est fixé par une délibération du Conseil.

Avant d'entrer en fonctions, le directeur doit justifier de la propriété de deux cents actions de la Société.

Ces actions demeurent affectées par un privilège, et à titre de nantissement, à la garantie de sa gestion.

Elles sont inaliénables pendant toute la durée de ses fonctions, frappées d'un timbre indiquant leur inaliénabilité et déposées dans la caisse sociale.

Le directeur fait le recouvrement de toutes les sommes dues à la Société, à un titre quelconque, et signe seul les quittances, mainlevées et désistements qui en sont la conséquence.

Il signe tous les actes autorisés par le Conseil.

Il signe la correspondance, les acquits ou endossements d'effets et autres titres et valeurs, les mandats sur le Trésor, la Banque de France, la Caisse des consignations, les décharges, les acceptations de transferts, les conversions, les retraits de titres au porteur, les désistements de privilèges, d'hypothèques, d'actions et d'autres droits, et les mainlevées d'inscriptions, de mentions, de significations ou d'oppositions, avec ou sans payement.

Il exécute toutes les délibérations du Conseil et signe seul les actes qui en sont la conséquence.

Il fait tous actes conservatoires, et exerce les actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant.

Il fixe l'organisation des bureaux et propose au Conseil les appointements, salaires et gratifications des agents et employés.

Il les nomme et les révoque.

Il signe, conjointement avec un administrateur, les titres provisoires ou définitifs des actions.

Il peut constituer des mandataires pour un ou plusieurs objets déterminés.

612. La Compagnie foncière de France, nous l'avons

dit, a été principalement créée pour deux genres d'opérations :

1° *Les baux de terrains avec promesse de vente ;*

2° *Les prêts en seconde ligne, après le Crédit foncier.*

Elle fait en outre diverses autres opérations indiquées dans l'article 2 des statuts.

§ 1.

Baux de terrains avec promesse de vente.

613. Nous avons déjà indiqué les circonstances qui ont amené l'utilité de créer une Société pour ces opérations.

Dans la première assemblée générale, qui eut lieu le 11 avril 1881, sous la présidence de M. Sauret, censeur du Crédit foncier, le rapport du président explique nettement le but que l'on se proposait d'atteindre. Voici les termes de ce rapport :

« La nécessité s'imposait impérieusement de prendre « des mesures pour ne pas laisser opérer, au préjudice « du Sous-Comptoir des Entrepreneurs, et, par suite, du « Crédit foncier, le détournement d'une clientèle absolument sûre et qui avait toujours contribué à la prospérité de ces deux établissements. L'utilité de la création « de la Compagnie foncière de France se trouvait dès « lors démontrée ; elle va former le dernier anneau d'une « chaîne qui était devenue incomplète ; elle fournira, en « quelque sorte, le premier élément du crédit : le gage « initial sur lequel seront successivement établis les prêts « à long terme ; ensuite, *elle cherchera et trouvera les terrains qu'elle rétrocédera aux entrepreneurs de travaux dans « des conditions spéciales, avantageuses pour eux, et en même « temps fructueuses pour elle.*

« Occupant sa véritable place auprès du Crédit foncier, « ce grand réservoir auquel la propriété immobilière « vient s'alimenter, la Compagnie foncière de France « donnera une grande impulsion aux travaux du bâti- « ment; loin de nuire aux autres Sociétés de même na- « ture, elle leur sera d'une grande utilité en les conviant « à devenir, comme elle, les rouages du Crédit foncier, « véritable et principal moteur du crédit hypothécaire, « et à entreprendre ensemble de grands travaux d'utilité « publique. »

614. Nous n'avons pas l'intention de nous étendre ici sur le mode d'opérer de la Compagnie foncière dans ses baux de terrains avec promesse de vente et obligation de construire, mode de contrat tout spécial, difficile à bien combiner pour prévoir toutes les situations diverses qui peuvent se produire. — Un traité doctrinal est à faire sur ce contrat, dont la nature n'est pas encore bien définie, et où les questions de droit les plus délicates viennent se rencontrer, sans que la jurisprudence les ait encore élucidées. — Si l'on joint aux incertitudes de la matière, au point de vue civil, les difficultés de droit fiscal auxquelles les diverses clauses de ce genre de contrat donnent naissance, on conçoit qu'il faut une véritable science de jurisconsulte pour se servir de cet instrument nouveau, que la Compagnie foncière s'est attachée à perfectionner autant que possible, et qui a produit entre ses mains d'heureux résultats.

En quelques mois, la Compagnie foncière achetait et louait à des entrepreneurs, avec promesse de vente et obligation de construire, plus de 70,000 mètres de terrain, tous situés à Paris, dans les quartiers les plus recherchés ou les plus populeux, et d'une valeur de près de 20 millions. Fidèle à son but, elle stipulait expressément

que les constructeurs devaient exclusivement s'adresser au Sous-Comptoir des Entrepreneurs pour les prêts à court terme nécessaires à l'édification de plus de 200 maisons qu'elle avait soin de distribuer en appartements d'un prix relativement peu élevé afin de répondre aux vrais besoins de la population toujours croissante de la capitale. La Compagnie procurait ainsi au Sous-Comptoir plus de 40 millions d'affaires. — Aussitôt la construction mise en valeur, le prêt à court terme du Sous-Comptoir doit être transformé en un prêt à long terme du Crédit foncier de France, dont le gage initial avait été créé à son profit.

La Compagnie foncière n'entend pas, d'ailleurs, devenir propriétaire d'immeubles et se créer des revenus par des locations.—Son capital social doit, dans la plupart des cas, n'être qu'un fonds de roulement, si l'on peut ainsi parler ; il ne s'immobilise que d'une façon momentanée, et dès qu'une entreprise est arrivée à maturité et apportée au Crédit foncier, la Compagnie n'a d'autre pensée que celle de dégager ses capitaux.

Toutefois, et dès les premiers mois de 1882, la Compagnie foncière s'est rendu compte que le mouvement qui se produisait sur la propriété bâtie à Paris se précipitait avec trop d'ardeur, et qu'il fallait modérer l'esprit d'entreprise ; — aussi suspendit-elle ses opérations immobilières. Son but, destiné à ramener des affaires au Sous-Comptoir et au Crédit foncier, était atteint, — peut-être avait-il même été dépassé, malgré elle ; aussi portait-elle immédiatement son activité sur un autre genre d'opérations, dont nous allons parler et qui a pour principal objectif la liquidation des entreprises commencées.

§ 2.

Prêts hypothécaires en second rang, après le Crédit foncier.

615. Aux termes de l'article 3, § 6, de ses statuts, la Compagnie foncière de France a la faculté de faire « tous prêts hypothécaires à court et à long terme, en « second rang après le Crédit foncier de France, ou sur « des immeubles sur lesquels les statuts de cet établis- « sement ne l'autorisent pas à consentir des prêts ».

La Compagnie s'est concertée avec le Crédit foncier pour se procurer les fonds nécessaires à ce genre de service. D'après les combinaisons adoptées, toutes les opérations de prêts de la Compagnie foncière font l'objet d'une expertise spéciale et scrupuleuse de la valeur des gages, elles sont soumises au contrôle du Crédit foncier; — le maximum des sommes prêtées ne dépasse jamais 20 p. 100 en sus du prêt consenti par cet établissement; enfin, le système de la négociation des billets hypothécaires des emprunteurs, déjà employé avec le Sous-Comptoir des Entrepreneurs, est appliqué à la Compagnie foncière.

Les prêts, toujours garantis par l'hypothèque, sont de deux sortes : les uns sont consentis pour trois ou cinq ans sur des immeubles absolument productifs de revenus; les autres sont de simples avances faites à des propriétaires qui ont obtenu au Crédit foncier des prêts dont la réalisation a été subordonnée à un chiffre déterminé de locations.

Toute facilité est donnée aux remboursements anticipés, soit totaux, soit partiels; le prêt affecte la forme d'une ouverture de crédit : les débiteurs ont toujours le droit de couvrir les avances à eux faites, puis d'en ré-

clamer de nouvelles. La Compagnie foncière procure ainsi aux emprunteurs des avantages analogues à ceux que les Sociétés de dépôts offrent à leurs titulaires de comptes courants.

La propriété foncière a bien vite apprécié les services que la nouvelle Compagnie était appelée à lui rendre. Il suffira de faire connaître qu'à la fin de l'exercice 1883, 133 prêts en second rang avaient été consentis, presque exclusivement à Paris, pour un chiffre de 59,105,235 fr.

La Compagnie a d'ailleurs de fortes disponibilités qui lui permettraient d'acquérir les immeubles sur lesquels elle ne prête qu'avec une extrême prudence, et on peut ainsi se rendre compte de la sécurité que lui offre ce genre d'affaires.

§ 3.

Autres opérations de la Compagnie foncière.

616. La Compagnie foncière de France s'est appelée à l'origine *Compagnie foncière de France et d'Algérie;* mais dans une assemblée générale extraordinaire du 7 mai 1883, elle a supprimé les mots *et d'Algérie.* — Le public pouvait, en effet, se méprendre sur l'objet et le véritable caractère de la Compagnie, en la considérant comme une Société spécialement destinée à faire des opérations en Algérie, et il a paru utile de faire cesser cette confusion. Le champ ouvert à son activité en France était, d'ailleurs, assez vaste pour qu'elle pût songer sérieusement à l'étendre à l'Algérie.

Cette modification de titre n'a pas, d'ailleurs, changé les attributions statutaires de la Compagnie, qui lui permettent d'opérer dans nos colonies aussi bien qu'en

France. Ces statuts sont fort larges et lui laissent une grande latitude pour toutes sortes d'affaires immobilières.

L'article 2, dont nous avons ci-dessus donné le texte, énumère une longue série d'opérations auxquelles peut se livrer la Compagnie foncière, soit en France, soit dans nos colonies.

§ 4.

Résultats acquis.

617. Nous avons indiqué plus haut le chiffre des sommes engagées par la Compagnie foncière dans les opérations immobilières et le montant des prêts consentis par elle, en second rang, après le Crédit foncier de France, avec l'appui de cet établissement.

Pour compléter notre étude sur cette Compagnie, nous ajouterons que ses réserves s'élevaient à la fin de l'exercice 1883 à la somme de 2,242,530 fr., que ses disponibilités formaient à la même époque un total de 9,434,379 fr., et qu'elle a pu distribuer à ses actionnaires, par chaque action de 250 fr., un dividende de 18 fr. pour l'exercice 1881-1882, qui comprenait une durée de 16 mois et 16 fr., pour l'année 1883. Ce dividende, qui se payait en trois fractions, sera distribué à l'avenir en deux fois seulement, en un acompte au 1er janvier de l'année qui suivra l'exercice, et en solde au 1er juillet de la même année.

A l'origine, la Compagnie comptait 3,973 souscripteurs. Elle a vu le nombre de ses actionnaires, titulaires de certificats nominatifs d'actions libérées de 125 fr., s'élever à 7,379 au 31 décembre 1882. Aujourd'hui,

l'échange des anciens titres contre des titres de 250 fr., pouvant à la volonté des actionnaires être mis au porteur, est un fait à peu près accompli. 97,396 actions sur 100,000 ont été présentées à la conversion. 29,408 actions sont restées nominatives ; ces dernières sont divisées en 1952 actionnaires qui, en restant titulaires de certificats à leur nom, semblent dénoter, par là même, l'intention de rester fidèlement attachés à l'entreprise et à suivre la fortune de la Compagnie foncière de France.

TITRE VII.

SOCIÉTÉS ÉTABLIES DANS LES COLONIES FRANÇAISES ET A L'ÉTRANGER POUR FAIRE DES PRÊTS A LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE ET A L'AGRICULTURE. — CRÉDIT AGRICOLE.

Ce titre comprendra trois chapitres :

1° Crédit foncier colonial;
2° Sociétés étrangères instituées pour faire des prêts à la propriété et à l'agriculture;
3° Crédit agricole.

CHAPITRE Ier.

Du Crédit foncier colonial.

Sommaire.

618. Division du titre en trois chapitres.

618. Le Crédit foncier colonial est complètement indépendant du Crédit foncier de France. Il a une administration particulière, des statuts particuliers; mais son but est le même. Nous ne devions donc pas oublier, dans un ouvrage traitant du Crédit foncier, une Société appelée à prêter à la propriété foncière dans les colonies françaises.

Nous diviserons ce chapitre en quatre sections :

La 1re section comprendra la constitution de la Société, son but, son administration.

La 2e section comprendra les prêts de la Société, les conditions auxquelles ils ont lieu et les privilèges qui y sont attachés.

La 3e section traitera des obligations émises par la Société.

La 4e section contiendra un résumé des opérations du Crédit foncier colonial et sa situation actuelle.

SECTION Ire.

CONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ. — SON BUT. — SON ADMINISTRATION.

Sommaire.

619. Constitution de la Société.
620. Son objet.
621. Fonds social.
622. Partage des bénéfices.
623. Fonds de réserve.
624. Administration.
625. Des censeur.
626. De l'Assemblée générale.
627. Inventaires annuels. — Modifications aux statuts. — Liquidation. — Contestations.

619. La Société du Crédit foncier colonial a été autorisée, par décret de l'Empereur en date du 31 août 1863, pour une durée de soixante ans à partir de cette époque (1).

Son siège et son domicile sont établis à Paris (2).

But la Société.

620. Elle a pour but :

1° De prêter, aux conditions déterminées par ses statuts, soit à des propriétaires individuellement, soit à des réunions de propriétaires, les sommes nécessaires à la construction de sucreries dans les colonies françaises ou

---

(1) Elle remplace la Société de Crédit colonial, qui avait été autorisée par décret du 24 octobre 1860.

(2) Ses bureaux sont établis rue Bergère, n° 28.

au renouvellement et à l'amélioration de l'outillage des sucreries actuellement existantes, sans que le montant des sommes employées aux opérations de cette nature puisse jamais dépasser le cinquième du maximum fixé par ses statuts pour l'ensemble des prêts (ce maximum est de dix fois le capital social);

2° De prêter, sur hypothèque, aux propriétaires d'immeubles situés dans les mêmes colonies, des sommes remboursables, par les emprunteurs, soit à long terme, au moyen d'annuités comprenant les intérêts, l'amortissement et les frais d'administration, soit à court terme, avec ou sans amortissement;

3° D'acquérir par voie de cession ou autrement et de rembourser, avec ou sans subrogation, des créances privilégiées ou hypothécaires dans les conditions déterminées par les statuts (Voir ci-après, Conditions des prêts);

4° De prêter aux colonies et aux communes dans les colonies, avec ou sans hypothèque, soit à long terme, avec remboursement par annuités, soit à court terme, avec ou sans amortissement, les sommes qu'elles auraient obtenu la faculté d'emprunter;

5° De créer et négocier des obligations pour une valeur égale au montant des prêts.

Toutes autres opérations lui sont interdites.

Fonds social.

621. Le fonds social a été fixé à 12 millions de francs. Il est divisé en 24,000 actions de 500 francs chacune.

Toutes ces actions sont émises aujourd'hui, mais elles ne sont libérées que de 300 francs, soit des trois cinquièmes de leur capital; les deux autres cinquièmes ne

seront versés qu'autant que les besoins de la Société rendraient ce versement nécessaire (1).

Les appels de fonds sont faits par décision du Conseil d'administration, qui en donne avis au moins quinze jours à l'avance.

Les titres sont nominatifs ou au porteur.

Les titres nominatifs se négocient par un transfert inscrit sur les registres de la Société et signé par le cédant; mention du transfert est faite au dos du titre.

Les titres au porteur se transmettent par simple tradition.

Tout actionnaire peut déposer ses titres dans la caisse de la Société, qui lui délivre, en échange, un récépissé nominatif.

Le droit de dépôt est fixé par le Conseil d'administration.

Partage des bénéfices et fonds de réserve.

622. Les bénéfices se composent des produits nets, déduction faite de toutes les charges et après payement des intérêts revenant aux actionnaires (cinq pour cent du capital versé).

Sur ces bénéfices, un quart est prélevé pour former un fonds de réserve destiné à parer aux événements imprévus.

Les trois autres quarts constituent le dividende. Il est réparti chaque année (2) entre les actionnaires, *au prorata* du nombre des actions, quelle que soit la somme versée

(1) Les prêts n'ont pas encore atteint les limites posées par les statuts.

(2) Tout dividende qui n'est pas réclamé dans les cinq ans de son exigibilité est prescrit au profit de la Société.

sur chaque action. Il y a donc peu d'intérêt pour les actionnaires à faire des payements par anticipation. Du reste, ces payements anticipés partiels pourraient apporter un trouble dans la comptabilité de la Compagnie, qui. par l'art. 5 de ses statuts, s'est réservé le droit exclusif des appels de fonds.

623. Le fonds de réserve ne peut dépasser le cinquième du capital social, si ce n'est en vertu d'une décision du Conseil d'administration et avec une destination spéciale.

Administration.

624. La Société du Crédit foncier colonial avait, à l'origine, pour mandataire et représentant unique, pour tout ce qui se rattache à la gestion extérieure des affaires sociales, au mouvement des opérations financières et à l'exécution des délibérations du Conseil d'administration, la Société du Comptoir d'escompte de Paris. Le directeur de cette Société avait tous pouvoirs de signer la correspondance et les actes de prêts autorisés par le Conseil d'administration, de faire le recouvrement des sommes dues à la Société, de recevoir tous remboursements anticipés, de donner toutes quittances, de signer l'endossement et l'acquit des effets, etc. Le rôle du Comptoir d'escompte était un simple rôle d'exécution; l'initiative et la décision appartenaient à l'administration de la Société.

Aujourd'hui, le Crédit foncier colonial n'a plus d'intermédiaire : il a ressaisi les pouvoirs qu'il avait confiés au Comptoir d'escompte, et il les exerce lui-même par son directeur, ainsi qu'on le verra plus loin (1).

---

(1) Décrets du 28 octobre 1872 et du 31 mars 1873, approuvant les modifications des statuts.

Administrateurs.

La Société est administrée par un Conseil composé de *dix à quinze* administrateurs, qui nomment parmi eux un président (art. 18 modifié).

Les administrateurs sont nommés par l'assemblée générale des actionnaires.

En entrant en fonctions, chacun d'eux est tenu de déposer dans la caisse de la Société cinquante actions, qui restent inaliénables pendant la durée de ses fonctions.

Les administrateurs sont renouvelés par cinquième chaque année.

Les membres sortants sont désignés par le sort pour les cinq premières années, et ensuite par ordre d'ancienneté.

Ils peuvent toujours être réélus.

En cas de vacance, le Conseil pourvoit provisoirement au remplacement, et l'Assemblée générale, lors de sa première réunion, procède à l'élection définitive.

L'administrateur nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonctions que pendant le temps qui restait à courir de l'exercice de son prédécesseur.

Néanmoins le Conseil aura le droit de surseoir au remplacement de tout administrateur décédé ou démissionnaire, tant que le nombre des administrateurs restants ne sera pas réduit au-dessous de dix (art. 19 modifié).

Le Conseil est investi des pouvoirs les plus étendus pour l'administration des affaires sociales.

Il nomme et révoque, *sur la proposition du directeur*, les agents de la Société, détermine leurs attributions, fixe leurs traitements, salaires, gratifications, et, s'il y a lieu, le chiffre de leurs cautionnements ; il en autorise la restitution.

Il arrête les règlements du régime antérieur et fixe les dépenses de l'administration.

Il autorise les prêts, en détermine les conditions, ainsi que le mode et les époques de remboursement; il délibère sur la création, l'émission et la vente des obligations et sur l'achat desdites obligations jusqu'à concurrence de la somme nécessaire à l'amortissement.

Il règle l'emploi du fonds social et de la réserve.

Il autorise généralement tous traités, transactions, compromis, toutes acquisitions d'objets mobiliers, de créances et autres droits incorporels nécessaires pour le recouvrement des créances de la Société, toutes cessions des mêmes droits avec ou sans garantie, tous transferts, tous désistements d'hypothèques, abandons de droits réels ou personnels, mainlevées d'inscription ou d'opposition avec ou sans payement, enfin toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant.

Il autorise l'acquisition, par adjudication, des biens immobiliers pour assurer le recouvrement des créances de la Société.

Toutefois celle-ci ne pourra s'en rendre adjudicataire pour une somme excédant de plus du quart le montant de sa créance en principal, intérêts en retard et autres accessoires.

Il autorise également, à l'amiable ou aux enchères, l'acquisition ou l'affermage de tous immeubles ou usines non affectés à la Société, mais nécessaires à l'amélioration de ses propriétés ou à leur exploitation, ainsi que tous emprunts avec ou sans constitution d'hypothèque, la vente, la location ou l'échange de tous immeubles ou usines appartenant à la Société, pourvu qu'en cas d'échange, la soulte à payer par elle n'excède pas le quart de la valeur de l'immeuble échangé.

Il autorise pareillement tous actes nécessaires pour l'exploitation des propriétés ou des usines appartenant à la Société ou affermées par elle, tous achats et ventes pour le compte de ses planteurs, fermiers ou usiniers, et toutes avances sur chargements ou consignations de leurs denrées.

Il statue enfin sur le concours à prêter par la Société à tous syndicats ou associations ayant pour objet l'immigration des travailleurs, l'irrigation, le reboisement ou le drainage, tous travaux et entreprises agricoles ou industriels, toutes créations ou améliorations d'usines, tous achats, exploitations ou affermages d'habitations ou d'établissements industriels, soit en prenant dans ces syndicats ou associations des parts d'intérêts, soit en se chargeant de les constituer et de leur ouvrir ou procurer tous crédits, sous les conditions et moyennant les garanties qui seront préalablement déterminées.

Toutes les opérations prévues dans les trois paragraphes qui précèdent seront limitées à l'intérêt exclusif des propriétés possédées par la Société.

Il arrête les bilans et les comptes annuels à soumettre à l'Assemblée générale ; il fait, chaque année, à cette Assemblée un rapport sur les comptes et sur la situation des affaires sociales et fixe provisoirement le dividende.

Le rapport est imprimé et distribué à chacun des membres de l'Assemblée ; des exemplaires en sont immédiatement adressés aux Ministres des finances et de la marine et des colonies.

Il délibère enfin sur les propositions à faire à l'Assemblée générale relatives à l'augmentation du fonds social, aux modifications ou additions à apporter aux statuts, à la prolongation et, s'il y a lieu, à la dissolution anticipée de la Société (art. 25 modifié).

Le Conseil peut déléguer tout ou partie de ses pouvoirs

à une ou plusieurs personnes, par un mandat spécial, pour des objets déterminés ou pour un temps limité.

Il ne contracte, à raison de ses fonctions, aucune obligation personnelle ; il ne répond que de l'exécution de son mandat (art. 26).

Direction.

Le directeur est nommé par le Conseil d'administration.

Il est chargé de l'exécution de ses délibérations et signe tous les actes qui en sont la conséquence.

Il représente la Société vis-à-vis des tiers, signe la correspondance, fait le recouvrement des sommes dues, reçoit tous remboursements, donne toutes quittances, signe l'endossement et l'acquit des effets, les acceptations, traites et mandats, les traités, conventions, marchés, transactions, désistements, mainlevées, et généralement tous les actes ayant pour objet la réalisation des affaires autorisées par le Conseil d'administration ; il négocie, vend et achète, avec l'autorisation du Conseil, les obligations émises en représentation des prêts ; il signe, conjointement avec un administrateur de la Société, les titres d'actions et d'obligations, et délègue, avec l'autorisation du Conseil, tout ou partie des présents pouvoirs à un ou plusieurs mandataires.

La qualité qui lui est conférée ne soumet le directeur à aucune autre responsabilité que celle résultant de l'exécution de son mandat.

Le directeur doit être propriétaire de cinquante actions qui sont inaliénables pendant la durée de ses fonctions et qui demeurent affectées à la garantie de sa gestion et restent déposées dans la caisse sociale jusqu'à l'apurement de son compte.

Il reçoit annuellement, pendant la durée de ses fonctions, un traitement fixé par le Conseil d'administration.

Il assiste avec voix consultative aux délibérations du Conseil d'administration (art. 27 modifié).

Des censeurs.

625. Ils sont au nombre de trois et sont nommés par l'Assemblée générale.

Leurs fonctions durent trois ans; ils se renouvellent par tiers et sont toujours rééligibles. De même que les administrateurs, chacun d'eux dépose dans la caisse sociale cinquante actions qui restent inaliénables pendant la durée de ses fonctions.

Leurs fonctions sont gratuites; ils ne reçoivent que des jetons de présence dont la valeur est fixée par l'Assemblée générale.

Les censeurs sont chargés de veiller à la stricte observation des statuts.

Ils ont droit d'assister aux séances du Conseil avec voix consultative.

Ils contrôlent la création des obligations et leur émission.

Ils examinent les inventaires et les comptes annuels.

Ils présentent, à cet effet, leurs observations à l'Assemblée générale, lorsqu'ils le jugent à propos.

Les livres, la comptabilité, et généralement toutes les écritures sociales, doivent leur être communiquées à toute réquisition.

Ils peuvent, en tout temps, vérifier la caisse de la Société.

Ils ont le droit, quand leur décision est prise à l'unanimité, de requérir une convocation extraordinaire de l'Assemblée générale.

De l'Assemblée générale.

626. L'Assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des actionnaires (art. 30).

Elle se compose de tous les actionnaires possédant au moins vingt actions.

Pour avoir le droit de faire partie de l'Assemblée générale, les actionnaires doivent déposer leurs actions, au siège de la Société, huit jours au moins avant l'époque fixée pour la réunion.

Il leur est délivré en échange un récépissé nominatif, qui leur sert de carte d'entrée à l'assemblée générale.

La liste des actionnaires qui ont effectué le dépôt de leurs actions est arrêtée par le Conseil d'administration; elle porte, à côté du nom de chacun d'eux, le nombre d'actions dont il est propriétaire.

Cette liste est tenue à la disposition des actionnaires qui veulent en prendre connaissance; elle est déposée sur le bureau.

Nul ne peut se faire remplacer que par un mandataire membre de l'Assemblée (art. 31).

L'Assemblée générale se réunit de droit, chaque année, au siège de la Société, dans le courant du mois de mai.

Elle se réunit, en outre, extraordinairement, toutes les fois que le Conseil d'administration en reconnaît l'utilité (art. 32).

Les convocations sont faites, quinze jours avant la réunion, par un avis inséré dans deux des journaux de Paris désignés pour la publication des actes de société (art. 33).

L'Assemblée est régulièrement constituée lorsque les membres présents *ou représentés* sont au nombre de qua-

rante et réunissent dans leurs mains le dixième des actions émises. Toutefois, le nombre des membres présents ne devra jamais être moindre de trente.

Si cette double condition n'est pas remplie sur une première convocation, il en fait une seconde, au moins à quinze jours d'intervalle.

Dans ce cas, le délai entre la convocation et le jour de la réunion est réduit à dix jours.

Les membres présents *ou représentés* à la seconde réunion délibèrent valablement quels que soient leur nombre et celui de leurs actions, mais seulement sur les objets portés à l'ordre du jour de la première.

L'Assemblée est présidée par le président du Conseil d'administration (art. 36).

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux plus forts actionnaires présents, et, sur leur refus, par ceux qui les suivent dans l'ordre de la liste, jusqu'à l'acceptation par l'un d'eux.

Le Bureau désigne le secrétaire.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix des membres présents (art. 37).

Chacun d'eux a autant de voix qu'il possède de fois vingt actions, sans que personne puisse en avoir plus de cinq en son nom personnel, ni plus de dix tant en son propre nom que comme mandataire.

L'ordre du jour est arrêté par le Conseil d'administration.

Il n'y est porté que les propositions émanant de ce Conseil ou des censeurs, ou celles qui ont été communiquées au Conseil d'administration quinze jours au moins avant la convocation de l'Assemblée générale, avec la signature de dix membres de cette assemblée, réunissant au moins le sixième du capital social (art. 38).

L'Assemblée entend le rapport du Conseil d'administration sur la situation des affaires sociales; elle entend également, s'il y a lieu, les observations des censeurs.

Elle fixe définitivement le dividende.

Elle nomme les administrateurs et censeurs, toutes les fois qu'il y a lieu de les remplacer.

Elle délibère, lorsque la proposition lui en est soumise, sur l'augmentation du fonds social, sur les modifications ou additions à faire aux statuts, sur l'extension des opérations de la Société, sur sa prolongation ou sa dissolution anticipée.

Enfin elle prononce souverainement sur tous les intérêts de la Société, et confère, par ses délibérations, au Conseil d'administration, les pouvoirs nécessaires pour les cas qui n'auraient pas été prévus (art. 39).

Les délibérations de l'Assemblée générale, prises conformément aux statuts, obligent tous les actionnaires, même absents ou dissidents (art. 40).

Elles sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par la majorité des membres composant le bureau (art. 41).

Une feuille de présence, destinée à constater le nombre des membres assistant à l'assemblée et le nombre de leurs actions, demeure annexée à la minute du procès-verbal. Elle est revêtue des mêmes signatures.

La justification à faire, vis-à-vis des tiers, des délibérations de l'Assemblée, résulte de copies ou extraits certifiés conformes par le président (art. 42).

INVENTAIRES — MODIFICATIONS. — LIQUIDATION. — CONTESTATIONS.

627. Les art. 74, 78, 79, 80, 81, des statuts, établissent les règles concernant les inventaires sociaux, les mo-

dications aux statuts, la liquidation de la Société en cas de dissolution, les contestations pouvant intervenir.

Ces articles sont ainsi conçus :

Inventaires et comptes annuels.

« Art. 74. — L'année sociale commence le 1er janvier « et finit le 31 décembre.

« A la fin de chaque semestre les comptes sont arrêtés « et un inventaire général de l'actif et du passif est dressé « par les soins du Conseil d'administration.

« Les comptes sont soumis à l'Assemblée générale, qui « les approuve ou les rejette et fixe le dividende.

« Si les comptes ne sont pas approuvés séance tenante, « l'assemblée peut nommer des commissaires chargés « de les examiner et de faire un rapport à la première « réunion.

Modifications aux statuts.

« Art. 78. — Lorsque l'Assemblée générale sera ap- « pelée à voter sur les cas énoncés au § 4 de l'art. 39 (1), « les avis de convocation devront contenir l'indication « sommaire de l'objet de la réunion.

« La délibération n'est valable qu'autant qu'elle réunit « les deux tiers des voix, représentant au moins le cin- « quième du capital social.

« En vertu de cette délibération, le Conseil d'adminis- « tration est de plein droit autorisé à suivre auprès du

(1) Art. 39, § 4. — L'Assemblée délibère, lorsque la proposition lui en est soumise, sur l'augmentation du fonds social, sur les modifications ou additions à faire aux statuts, sur l'extension des opérations de la Société, sur sa prolongation ou sa dissolution anticipées.

« Gouvernement l'approbation des modifications adop-
« tées, à consentir les changements qui seraient exigés
« et à réaliser les actes qui doivent les consacrer.

Dissolution. — Liquidation.

« Art. 79. — En cas de perte de moitié du capital, la
« dissolution de la Société a lieu de plein droit.

« Art. 80. — A l'expiration de la Société, ou en cas
« de dissolution anticipée, l'Assemblée générale, sur la
« proposition du Conseil d'administration, règle le mode
« de liquidation et nomme les liquidateurs chargés d'y
« procéder, sous l'autorité du Conseil.

« Les liquidateurs peuvent, en vertu d'une délibéra-
« tion de l'Assemblée générale, approuvée par les mi-
« nistres de la marine et des colonies et des finances, faire
« le transport à une autre Société des droits et engage-
« ments de la Société dissoute.

« Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de
« l'assemblée générale se continuent comme pendant
« l'existence de la Société.

Contestations.

« Art. 81. — Toutes les contestations qui pourront
« s'élever, pendant la durée de la Société ou lors de sa
« liquidation, soit entre les actionnaires et la Société, soit
« entre les actionnaires eux-mêmes, et à raison des affaires
« sociales, seront jugées conformément à la loi.

« Dans le cas de contestations, tout actionnaire devra
« faire élection de domicile à Paris, et toutes les notifi-
« cations et assignations seront valablement faites au
« domicile par lui élu, sans avoir égard à la distance du
« domicile réel.

« A défaut d'élection de domicile, cette élection aura « lieu de plein droit, pour les notifications judiciaires, « au parquet de M. le procureur impérial près le tribunal « civil de première instance du département de la Seine.

« Le domicile élu formellement ou implicitement, « comme il vient d'être dit, entraîne attribution de juri- « diction aux tribunaux compétents du département de la « Seine. »

SECTION II.

DES PRÊTS DE LA SOCIÉTÉ ET DES OPÉRATIONS S'Y RATTACHANT.

Sommaire.

628. Objet de la section. — Sa division en deux parties : — I. Prêts et opérations de la Société. — II. Privilèges attachés à ces prêts.

628. Les opérations que la Société du Crédit foncier colonial est autorisée à faire sont de deux natures : *les prêts, les obligations.*

Nous étudierons, sous cette section, les prêts et les opérations s'y rattachant et les privilèges accordés au crédit foncier colonial.

Elle sera divisée en deux parties : la première comprendra les *prêts.* — La deuxième, les *privilèges.*

Ire PARTIE.

PRÊTS ET OPÉRATIONS S'Y RATTACHANT.

Sommaire.

629. La Société consent des prêts à court terme et à long terme.
630. Prêts à court terme. — En quoi ils consistent.
631. Prêts à long terme. — Ce sont ceux d'une durée de 5 à 30 ans. — Ils sont remboursables par annuités.

632. De l'annuité. — Sa composition. — Taux actuel de l'intérêt. — Montant des frais d'administration. — Montant de l'amortissement annuel.
633. Tableau des annuités pour les prêts à long terme.
634. Les prêts sont réalisés en espèces. — Ils ne peuvent être inférieurs à 1000 fr.
635. Différents modes de prêts. — Prêts avec destination spéciale. — Prêts hypothécaires ordinaires. — Prêts aux colonies et aux communes.

629. La Société consent des prêts à court terme ou à long terme.

630. Les prêts à court terme sont ceux remboursables dans un délai moindre de cinq années ; ils ont lieu avec ou sans amortissement et sont par conséquent remboursables, soit à jour fixe, pour la totalité, soit par fractions ou annuités comprenant chacune, outre l'intérêt et les frais d'administration, une portion du capital. Ces annuités sont plus ou moins élevées, suivant la longueur du terme accordé.

631. Les prêts à long terme sont ceux d'une durée de 5 ans au moins, de 30 ans au plus, la Société ne pouvant en consentir d'une durée supérieure à 30 ans. Ils sont remboursables par annuités.

632. Les annuités sont calculées de manière à amortir la dette dans le délai fixé pour le remboursement du prêt.

Elles comprennent, nous l'avons dit :

L'intérêt,

Les frais d'administration,

L'amortissement.

Le taux d'intérêt des sommes prêtées est fixé aujourd'hui à 8 p. 100 ; il avait été d'abord de 6/38 p. 100 seulement ; mais ce taux a été reconnu insuffisant.

Les frais d'administration et droits de commission à payer par l'emprunteur à la Société sont fixés à 1 fr. 20 c. p. 100 par an, du capital emprunté.

La somme destinée à l'amortissement de la dette varie entre 0,84e 0370 pour 100 et 16 fr. 65, 81 p. 100,

suivant que le prêt est fait pour trente ou pour cinq ans.

633. Voici du reste le tableau dressé par l'administration de la Société et indiquant la composition et le montant des annuités, suivant la durée du prêt :

Tableau indiquant : 1° la composition de l'annuité; 2° le montant des annuités, suivant la durée du prêt.

DURÉE des PRÊTS. — Années.	COMPOSITION DE L'ANNUITÉ.			MONTANT de L'ANNUITÉ.	SOMME A PAYER par semestre.
	INTÉRÊTS.	AMORTISSEMENT à 8 p. 100.	FRAIS D'ADMINISTRATION.		
	fr.	fr.	fr.	fr.	fr.
5	8.00	16.65,81 88	1.20	25.85,81 88	12.92,90 94
6	8.00	13.31,04 34	1.20	22.51,04 34	11.25,52 17
7	8.00	10,93,37 94	1.20	20.13,37 94	10.06,68 97
8	8.00	9.16,40 00	1.20	18.36 40 00	9.18,20 00
9	8.00	7.79,86 66	1.20	16.99,86 66	8.49,93 33
10	8.00	6.71,63 50	1.20	15.91,63 50	7.95,81 75
11	8.00	5.83,97 62	1.20	15.03,97 62	7.51,98 81
12	8.00	5.11,73 66	1.20	14.31,73 76	7.15,86 83
13	8.00	4.51,34 76	1.20	13.71,34 66	6.85,67 38
14	8.00	4.00,25 96	1.20	13.20,25 96	6.60,12 98
15	8.00	3.56,60 20	1.20	12,76,60 20	6.38,30 10
16	8.00	3.13,97 18	1.20	12.38,97 18	6.19,48 59
17	8.00	2.86,29 54	1.20	12.06,29 54	6.03,14 77
18	8.00	2.57,73 76	1.20	11.77,73 76	5.88,86 88
19	8.00	2.32,63 84	1.20	11.52,63 84	5.76,31 92
20	8.00	2.10,46 98	1.20	11.30,46 98	5.65,23 49
21	8.00	1.90,80 40	1.20	11.10,80 40	5.55,40 20
22	8.00	1.73,29 08	1.20	10.93,29 08	5.46,64 54
23	8.00	1.57,64 10	1.20	10.77,64 10	5.38,82 05
24	8.00	1.43,61 30	1.20	10.63,61 30	5.31,80 65
25	8.00	1.31,00 40	1.20	10.51,00 40	5.25,50 20
26	8.00	1.19,64 24	1.20	10.39,64 24	5 19,82 12
27	8.00	1.09,38 20	1.20	10.29,38 20	5.14,69 10
28	8.00	1.00,09 74	1.20	10.20,09 74	5.10,04 87
29	8.00	0.91,68 02	1.20	10.11,68 02	5.05,84 01
30	8.00	0.84,03 70	1.20	10.04,03 70	5.02,01 85

634. Les prêts sont réalisés en espèces dans les colonies françaises, aux sièges des agences de la Société.

La Société ne consent pas de prêts inférieurs à mille

francs (art. 50) ; les statuts ne fixent pas de maximum. Le montant total des prêts ne peut excéder dix fois le capital social (art. 52).

Différents modes de prêts.

635. La Société est autorisée à prêter :

Soit à des propriétaires, pour construction de sucreries ou amélioration d'outillage ;

Soit à des propriétaires, sans destination spéciale ;

Soit aux colonies ou aux communes dans les colonies.

I.

Prêts avec destination spéciale.

Sommaire.

636. Objets auxquels ces prêts s'appliquent. — Conditions et garanties exigées par la Société.
637. Règles générales imposées par les statuts.
638. Les prêts à destination spéciale sont étudiés comme les prêts hypothécaires ordinaires. — Pièces à fournir lorsqu'ils sont garantis par hypothèque.
639. Les prêts à destination spéciale sont faits à court terme ou à long terme. — Règles pour leur réalisation et leur libération.

636. Les prêts avec destination spéciale sont ceux faits pour construction de sucreries ou pour le renouvellement et l'amélioration de l'outillage des sucreries existantes.

La seule condition imposée à la Société pour ces prêts est qu'ils soient garantis par première hypothèque sur l'usine à construire. Mais on comprend facilement combien ce gage est insuffisant.

Les prêts dont nous nous occupons doivent donc être considérés plutôt comme des prêts industriels que comme des prêts hypothécaires; aussi l'art. 43 des statuts donne-

t-il à la Société la faculté de les consentir en restant seule juge des garanties mobilières ou immobilières qui lui sont offertes.

La loi a voulu favoriser l'industrie sucrière; elle s'en est rapportée à la prudence de la Société.

637. Néanmoins quelques règles générales sont indiquées par les statuts :

Ainsi, dans le cas où le prêt destiné à la construction ou à l'amélioration d'une sucrerie est fait à une réunion de propriétaires, chacun d'eux doit s'obliger envers la Société et prendre l'engagement de porter la totalité de sa récolte à l'usine pendant toute la durée du prêt.

On comprend, en effet, que l'usine construite n'ayant par elle-même qu'une valeur insuffisante, la première garantie à réclamer doit frapper sur les récoltes destinées à son alimentation. C'est pour la récolte que l'usine a été construite ou améliorée, c'est donc la récolte qui doit rembourser les fonds employés à ces travaux; aussi l'art. 43 des statuts a-t-il, avec raison, interdit aux emprunteurs le droit de disposer, soit en totalité, soit en partie, des produits de la fabrication, avant d'avoir justifié du payement de l'année courante ou échue.

Dans le cas où la demande d'emprunt est faite par un seul propriétaire, ce dernier doit justifier que ses récoltes annuelles sont suffisantes pour l'alimentation de l'usine à construire (Statuts, 43).

Il est évident, bien que les statuts ne le disent pas, que cette clause est également applicable au cas d'emprunt par plusieurs propriétaires. La première condition du prêt doit être son utilité. La Société du Crédit foncier colonial ne peut consentir de prêts, de la nature de ceux dont nous nous occupons, qu'autant qu'elle a apprécié la nécessité

des travaux dont elle facilite l'exécution et la réalité des besoins auxquels ils doivent satisfaire.

638. Les demandes de prêt à destination spéciale sont étudiées comme celles concernant les prêts hypothécaires ordinaires; mais, en outre des pièces exigées pour l'établissement de l'hypothèque (voir plus loin), le demandeur doit produire :

1° Les plans et devis des travaux à exécuter;

2° L'état descriptif de la propriété ou des propriétés pour lesquelles la demande est formée;

3° Et, s'il s'agit d'une usine centrale, une déclaration certifiée par le maire, faisant connaître les ressources diverses qui, en dehors de l'immeuble ou des immeubles offerts en garantie, sont susceptibles de concourir à l'alimentation de l'usine (Statuts, 60).

Les sommes prêtées ne peuvent être, sous aucun prétexte, détournées de leur destination. En conséquence, les versements ne sont effectués par la Compagnie qu'après justification de l'accomplissement des formalités prescrites, ainsi que des conditions exprimées au contrat du prêt.

Nous renvoyons à la 2e section ci-après pour ce qui est relatif à l'examen de demande de prêt, en ce qui concerne les garanties immobilières offertes.

639. Les prêts à destination spéciale sont faits à court terme ou à long terme.

Les règles pour leur libération sont les mêmes que pour les prêts hypothécaires ordinaires, avec cette exception, toutefois, que les annuités des prêts à destination spéciale se payent chaque année en une seule fois, tandis que celles des prêts hypothécaires ordinaires se payent par semestre.

Sous cette seule réserve, nous renvoyons à la 2e section du premier chapitre, pour tout ce qui concerne

les formalités de réalisation et de libération de ces prêts.

II.

Des prêts sans destination spéciale.

Sommaire.

640. En quoi consistent les prêts sans destination spéciale.

§ 1er. — *Règles générales des prêts hypothécaires ordinaires.*

641. En quoi elles diffèrent de celles concernant les prêts du Crédit foncier de France. — Trois règles principales sont imposées par les statuts.
642. 1re règle. — La Société ne prête que sur première hypothèque.
643. 2e règle. — Elle ne prête que sur des biens d'un revenu durable et certain.
644. 3e règle. — Le montant du prêt ne peut dépasser la moitié de la valeur de l'immeuble hypothéqué. — Renvoi au titre II, chapitre Ier.

§ 2. — *Demande en réalisation d'emprunt. — Libération du prêt.*

I. — Demande d'emprunt. — Pièces à produire.

645. Indications des titres, pièces et déclarations qui doivent être joints à la demande d'emprunt.
646. Modèle de la demande.

II. — Examen de la demande.

647. Commission spéciale chargée de cet examen. — Membres qui la composent. — Ses pouvoirs. — Elle peut être autorisée à consentir définitivement les prêts inférieurs à 10,000 francs.
648. Sur quels objets porte cet examen. — Renvoi au titre II du présent traité.

III. — Réalisation du prêt.

649. Autorisation nécessaire à l'agent de la Société.
650. Acte conditionnel. — Par qui il est signé. — Ce qu'il doit contenir.
651. Inscription au profit de la Société. — Elle est prise après la signature de l'acte conditionnel. — Il est levé de suite un état général des inscriptions grevant les biens hypothéqués.
652. Purge. — Il y est procédé s'il y a lieu.
653. Acte de réalisation définitive. — Comment il y est procédé. — *Quid* si le payement a lieu entre les mains de créanciers inscrits? — *Quid* en cas d'absence des créanciers hypothécaires devant être remboursés? — Les frais de tous les actes constatant ce prêt sont à la charge de l'emprunteur.
654. Acte d'annulation de la demande. — Quand cette annulation doit avoir lieu. — ses conséquences.
655. Renvoi pour toutes formalités au titre II, chapitre III.

IV. — De la libération.

656. Elle peut avoir lieu de trois manières.
657. § 1er. Du remboursement à l'échéance.
658. § 2. Du remboursement par annuités.
659. § 3. Du remboursement par anticipation.

V. — Des causes d'exigibilité de la dette entière.

660. Ces causes résultent : de la loi, des statuts, du contrat de prêt. — Renvoi au titre II ci-dessus pour les causes générales d'exigibilité. — Cas d'exigibilité prévus par les articles 55, 57 et 58 des statuts.

640. En dehors des prêts à l'industrie sucrière, la Société du Crédit foncier colonial est autorisée par le décret du 31 août 1863 :

1° A prêter, sur hypothèque, aux propriétaires d'immeubles situés dans les colonies, des sommes remboursables par les emprunteurs, soit à long terme, au moyen d'annuités comprenant les intérêts, l'amortissement et les frais d'administration, soit à court terme, avec ou sans amortissement ;

2° A acquérir, par voie de cession ou autrement, et à rembourser, avec ou sans subrogation, des créances privilégiées ou hypothécaires, dans les conditions déterminées par les statuts.

I.

Règles générales des prêts hypothécaires.

641. Les règles générales auxquelles peuvent être effectués les prêts hypothécaires autres que ceux spécialement destinés à l'industrie sucrière, sont déterminées par les statuts.

Elles sont les mêmes que celles auxquelles sont assujettis les prêts de la Société du Crédit foncier de France, sauf en ce qui concerne la durée et le minimum. Nous avons vu, en effet, que les prêts du Crédit foncier colonial ne peuvent être inférieurs à mille francs ni excéder une durée de trente ans, tandis que les prêts du Crédit foncier de France peuvent être faits pour une durée de soixante ans et pour quelque somme que ce soit.

Trois règles principales sont imposées à la Société du Crédit foncier colonial pour ses prêts hypothécaires ordinaires. Elles s'appliquent naturellement aux acquisitions de créances privilégiées ou hypothécaires dont il est question en l'article 2 du décret d'autorisation, puisque ces acquisitions sont de véritables placements hypothécaires :

642. *Première règle.* La Société ne peut prêter que sur première hypothèque.

Sont considérés comme faits sur première hypothèque, les prêts au moyen desquels doivent être remboursées des créances déjà inscrites, lorsque, par l'effet de ce remboursement, l'hypothèque de la Société vient en première ligne et sans concurrence.

Dans ce cas, la Société conserve entre ses mains valeur suffisante pour opérer ce remboursement. — Art. 44 des statuts.

643. *Deuxième règle.* La Société ne prête que sur des propriétés d'un revenu durable et certain.

Ne sont pas admis au bénéfice des prêts :

1° Les théâtres ;

2° Les mines et carrières ;

3° Les immeubles indivis, si l'hypothèque n'est établie sur la totalité de ces immeubles, du consentement de tous les propriétaires ;

4° Ceux dont l'usufruit et la nue propriété ne sont pas réunis, à moins du consentement de tous les ayants droit à l'établissement de l'hypothèque (articles 47 et 48 des statuts).

644. *Troisième règle.* Le montant du prêt ne peut dépasser la moitié de la valeur de l'immeuble hypothéqué.

Les bâtiments des usines et fabriques ne sont estimés qu'en raison de leur valeur indépendante de leur affectation industrielle.

Nous avons examiné les questions se rattachant aux trois règles générales ci-dessus, sous le titre II du présent traité (chapitre Ier).

Nous avons recherché les moyens d'arriver à l'application de ces règles; nous renvoyons donc à ce chapitre pour toutes les questions qui s'y rattachent, notamment pour ce qui concerne :

Les consentements d'antériorité d'hypothèque; — les prêts par subrogations, les mainlevées d'hypothèque légale; — les immeubles qui ne sont pas de nature à être acceptés pour gage; — ceux qui ne peuvent être acceptés qu'à certaines conditions, etc.

II.

Demande d'emprunt. — Réalisation et libération du prêt.

I. — DEMANDE D'EMPRUNT.

645. Tout propriétaire qui demande à contracter un emprunt doit produire :

1° Les titres de propriété, en sa personne et en celle de ses auteurs, des biens offerts en garantie.

On doit joindre aux contrats d'acquisition les quittances des prix de vente, les pièces constatant l'accomplissement des formalités de transcription et de purge des hypothèques légales, et, si la propriété a été transmise par succession, les pièces établissant les qualités d'héritiers, les actes de partage, les déclarations de succession; enfin, une désignation sommaire, article par article, des biens offerts en garantie; l'indication, par chaque nature d'immeubles, de leur situation, de leurs bornes et de leur contenance, et un établissement de propriété, sur papier

libre, rédigé par le notaire de l'emprunteur et remontant à trente années;

2° Les baux ou l'état de locations, s'il en existe, avec indication des fermages et loyers payés d'avance;

Il peut être utile de produire les anciens baux, indépendamment des baux courants.

3° La déclaration, signée par lui, des revenus et des charges, selon qu'il s'agit d'une propriété urbaine ou d'une propriété rurale;

4° La cote des contributions de l'année courante, ou, à son défaut, celle de la dernière année;

5° Un état d'inscriptions constatant la situation hypothécaire;

Cet état doit être délivré, tant sur l'emprunteur que sur ses auteurs et les anciens propriétaires, en remontant à trente années : il doit contenir, en ce qui concerne les immeubles offerts en garantie : 1° la mention des transcriptions des saisies ou des dénonciations de saisies, ou le certificat qu'il n'en existe pas; 2° la mention des transcriptions des ventes ou donations qui auraient été faites par l'emprunteur ou ses auteurs, et les anciens propriétaires dénommés dans la réquisition, ou un certificat négatif; 3° la mention des transcriptions de tous actes de substitution, conformément aux articles 1069 et 1070 du Code civil, ainsi que de tous autres énoncés dans les articles 1 et 2 de la loi du 23 mars 1855, ou un certificat négatif;

6° La déclaration de son état civil; s'il est ou a été marié ou tuteur.

S'il s'agit d'une exploitation rurale, l'emprunteur doit en outre produire un état indiquant le nombre des travailleurs qui y sont affectés par engagement, et une déclaration certifiée par le maire, faisant connaître la

quantité de denrées provenant des deux récoltes précédentes.

Dans le cas où les pièces ne seraient pas produites d'une manière complète dans le délai de quatre mois du jour où elle aurait été formée, la demande pourrait être considérée comme non avenue et rayée des registres de la Société.

Tous les frais et déboursés faits pour l'examen de la demande restent à la charge des emprunteurs.

Pour éviter les lenteurs, les emprunteurs doivent indiquer une personne chargée par eux de correspondre avec la Société et demeurant dans la ville du siège de l'agence. — Ils doivent également indiquer le notaire qu'ils ont chargé de la réalisation des actes d'emprunt. La Société du Crédit foncier colonial, à l'exemple de la Société du Crédit foncier de France, laisse aux emprunteurs le choix du notaire auquel est confiée la rédaction de ces actes.

Le notaire des emprunteurs peut être en même temps leur correspondant.

La demande de prêt est signée par l'emprunteur ou par son mandataire spécial.

Elle doit être conforme au modèle ci-après, délivré par l'administration de la Société :

646. DEMANDE DE PRÊT A LONG TERME.

Le soussigné
demeurant à
demande à la Société du Crédit foncier colonial un prêt de

remboursable en (1) *années, par un nombre*

(1) Indiquer la durée du prêt.

égal d'annuités comprenant à la fois l'intérêt calculé à 8 p. 100; l'allocation pour frais d'administration, fixée à 1 fr. 20 c. p. 100, et la somme nécessaire à l'amortissement du capital sur le pied de l'intérêt perçu, s'obligeant à payer les frais et déboursés nécessités par la demande, même dans le cas où le prêt n'aurait pas lieu (1), *sans pouvoir, dans aucun cas, réclamer la remise du procès-verbal d'estimation.*

ÉTAT CIVIL (2).

Le soussigné déclare qu'il

BIENS OFFERTS EN GARANTIE (3).

1°

VALEUR VÉNALE.

L'immeuble ci-dessus désigné est d'une valeur de

SERVITUDES ET AUTRES CHARGES RÉELLES QUI PEUVENT GREVER LES BIENS.

L'immeuble ci-dessus désigné est grevé d

---

(1) Ces frais comprennent ceux relatifs à l'estimation du gage, et, si le prêt est autorisé, les frais de purge, ceux des actes relatifs à la réalisation ou à l'annulation du prêt et les frais d'inscription, et, s'il y a lieu, de radiation.

(2) Déclarer si on est ou si l'on a été marié, ou tuteur, ou comptable des deniers publics. A l'appui de cette déclaration, produire son contrat de mariage, ou, si on est marié sans contrat, postérieurement à la loi du 18 juillet 1850, l'acte de célébration du mariage.

(3) Désigner les biens, article par article; indiquer leur situation, leurs bornes et leur contenance.

PIÈCES PRODUITES.

N. B. — *Si les pièces n'ont pas été produites d'une manière complète dans le délai de quatre mois, la demande est considérée comme non avenue et rayée des registres.*

2°

Fait à le 18

Signature du demandeur.

M° NOTAIRE A

M CORRESPONDANT

DEMANDE DE PRÊT A COURT TERME.

Le soussigné
demeurant à
demande au Crédit foncier colonial un prêt de
remboursable en (1)
années, s'obligeant à payer les frais et déboursés nécessités par la demande, notamment les frais de l'estimation du gage, même dans le cas où le prêt n'aurait pas lieu, sans pouvoir, dans aucun cas, réclamer la remise du procès-verbal d'estimation (Statuts, art. 63).

---

(1) Indiquer la durée du prêt.

ÉTAT CIVIL (1).

L soussigné déclare

BIENS OFFERTS EN GARANTIE (2).

1°

VALEUR VÉNALE ET REVENU.

Les immeubles ci-dessus désignés sont d'une valeur de

et d'un revenu de

SERVITUDES ET AUTRES CHARGES QUI PEUVENT GREVER LES BIENS.

Les immeubles ci-dessus désignés sont grevés d

PIÈCES PRODUITES.

1°

Fait à le 18

Signature de l'emprunteur ou de son mandataire,

M° NOTAIRE DE L'EMPRUNTEUR, A

M CORRESPONDANT

---

(1) Déclarer si l'emprunteur est ou a été tuteur ou comptable de deniers publics; s'il est ou a été marié; sous quel régime; à l'appui de cette déclaration, produire son contrat de mariage, et, s'il est marié sans contrat, produire l'acte de célébration de mariage.

(2) Désigner les biens, indiquer leur situation et leur contenance.

II. — EXAMEN DE LA DEMANDE.

647. Il a été institué dans chaque colonie une commission spéciale chargée de l'examen des demandes de prêt. Cette commission se compose :

De l'agent de la Société,

De deux membres nommés par le Conseil d'administration,

De deux membres nommés par le conseil général.

Cette commission examine les demandes d'emprunt et les soumet, avec un rapport détaillé pour chaque affaire, au Conseil d'administration de la Société, qui statue et fixe définitivement les conditions du prêt, les époques de versement et de remboursement, ainsi que les garanties et justifications à fournir par l'emprunteur. Toutefois, elle peut être autorisée par le Conseil d'administration (art. 61 des statuts) à consentir définitivement des prêts inférieurs à 10,000 francs et à en déterminer les conditions.

648. L'examen de la commission porte sur la capacité civile, la moralité, la solvabilité, l'état civil, de la personne qui demande le prêt ;

L'établissement du droit de propriété des biens offerts en garantie ;

La situation hypothécaire de ces biens ;

Les titres produits.

Cet examen est fait de la même manière que pour les prêts du Crédit foncier de France.

Nous avons traité toutes les questions qu'il soulève, sous le titre II du présent traité, chapitre II, 1re et 2e sections.

Nous ne pourrions que répéter ce que nous avons dit sous ce titre, auquel nous renvoyons à cet égard.

III. — RÉALISATION DU PRÊT.

649. Lorsque la commission a examiné la régularité de la propriété, la valeur et la solidité du gage, elle détermine provisoirement la quotité du prêt à faire, et autorise l'agent de la Société à procéder (sauf la ratification du Conseil d'administration) à la réalisation du contrat conditionnel.

Elle adresse ensuite au Conseil d'administration, à qui toutes les pièces sont soumises, un rapport détaillé sur lequel le Conseil statue définitivement, comme nous l'avons dit plus haut, et sauf le cas où il s'agirait d'un prêt inférieur à 10,000 francs, et où la commission aurait reçu les pouvoirs déterminés par l'art. 61 des statuts.

Acte conditionnel.

650. L'acte conditionnel est signé par les emprunteurs. Il contient : obligation au profit de la Société, de la somme empruntée, — désignation et établissement de propriété des biens hypothéqués, — transport, au profit de la Société, de l'indemnité d'assurances contre l'incendie, dans le cas où il se trouve parmi les biens hypothéqués des immeubles susceptibles de périr par le feu, — déclaration de la situation hypothécaire des emprunteurs, — fixation d'un délai pour la réalisation définitive du prêt.

En outre, s'il existe sur les biens hypothéqués des créances à rembourser avec les fonds empruntés, le contrat conditionnel contient promesse d'emploi, conformément à l'art. 1250 du Code civil.

Inscription et état d'inscriptions.

651. Après la signature de l'acte conditionnel, il est

pris inscription, au profit de la Compagnie, sur les biens hypothéqués.

Un état général des inscriptions grevant lesdits biens est ensuite levé, afin que la Compagnie puisse s'assurer de la priorité de l'hypothèque prise à son profit.

Purge.

652. Les formalités de la purge sont ensuite remplies si la Société le juge nécessaire.

Acte de réalisation définitive.

653. Après l'accomplissement des formalités ci-dessus, et s'il ne s'est pas révélé d'inscriptions ou de droits réels grevant l'immeuble hypothéqué, et de nature, soit à empêcher le prêt hypothécaire, soit à modifier la situation hypothécaire acceptée par la Société en ce qui concerne les prêts à destination spéciale, il est procédé à l'acte de réalisation définitive du prêt.

Cet acte est signé par l'agent de la Société et par les emprunteurs. — Les fonds sont remis à ces derniers ; l'acte en constate la remise.

Si les fonds sont payés à des créanciers inscrits, conformément à la promesse d'emploi contenue au contrat conditionnel, l'acte définitif porte déclaration de l'origine des deniers qui ont servi à ce payement, afin que la Société soit subrogée dans les droits de ces créanciers, conformément à la loi.

Si tous les créanciers ne sont pas présents, la Société conserve entre ses mains somme suffisante pour rembourser leurs créances en principal et accessoires : — ce remboursement a lieu par acte authentique postérieur et avec la même déclaration d'origine de deniers. — Tous

les frais concernant l'emprunt et les actes qui constatent la réalisation sont à la charge de l'emprunteur.

En outre, ce dernier doit acquitter chaque année, en sus de son annuité, le droit d'abonnement pour le timbre des obligations qui sont émises par la Société pour la somme équivalente au montant du prêt. (Statuts, art. 73.)

654. Dans le cas où l'accomplissement des formalités qui ont suivi l'acte conditionnel aurait révélé l'existence d'inscriptions ou de droits réels grevant les biens hypothéqués ou modifiant la situation déclarée et acceptée, il n'est pas donné suite à la demande de prêt.

Le contrat conditionnel est annulé par acte authentique signé par l'agent de la Société seul ; il est, en même temps, donné, par ce dernier, mainlevée de l'inscription prise au profit de la Société.

Tous les frais et déboursés nécessités par la demande sont à la charge des emprunteurs.

655. Les formalités que nous venons d'énoncer concernant la demande d'emprunt, l'acte conditionnel, l'acte de réalisation ou d'annulation du prêt, sont les mêmes que celles exigées par le Crédit foncier de France, avec cette seule différence que les prêts du Crédit foncier colonial sont effectués en espèces, et que ceux du Crédit foncier de France sont réalisés soit en espèces, soit en lettres de gage ou obligations foncières.

Nous les avons indiquées sous le titre II (chapitre III), auquel nous renvoyons.

IV. — DE LA LIBÉRATION.

656. L'emprunteur peut se libérer de trois manières :

1° Par le remboursement à l'échéance ;

2° Par annuités ;

3° Par anticipation.

I.

Du remboursement à l'échéance.

657. Ce mode de remboursement s'applique uniquement aux prêts à court terme sans amortissement.

Les conditions en sont déterminées pour chaque emprunt, par l'acte de prêt, qui fait la loi des parties.

II.

Du remboursement par annuités.

658. Les annuités des prêts hypothécaires ordinaires sont payables par semestre et d'avance pendant toute la durée du prêt.

Celles des prêts faits pour construction de sucreries, ou pour le renouvellement de l'outillage de sucreries existantes, sont payables par année. Toutefois, au moment du prêt, la Société retient sur le capital une demi-annuité, laquelle est imputable sur la dernière annuité de remboursement.

Les annuités sont payables en espèces, au siège de l'agence établie dans chaque colonie.

Toute annuité ou tout semestre d'annuité non payé à l'échéance porte intérêt de plein droit et sans mise en demeure, au profit de la Société, au même taux que celui du prêt. — Nous avons vu plus haut que ce taux, primitivement fixé à 6 fr. 38 c. p. 100, est aujourd'hui de 8 p. 100. L'intérêt des annuités en retard sera donc de 6 fr. 38 c. ou de 8 p. 100, suivant que le prêt aura été fait à l'un ou à l'autre de ces deux taux.

Les frais de poursuite liquidés ou taxés, faits par la Société pour arriver au payement de sa créance, produisent également intérêt, sans mise en demeure, à partir du jour où l'avance en été faite par la Compagnie.

III.

Du remboursement par anticipation.

659. Les conditions de ce remboursement sont déterminées par les art. 53 et 56 des statuts.

Ces articles sont ainsi conçus :

Art. 53. — « L'emprunteur a toujours le droit de se « libérer par anticipation, soit en totalité, soit en partie ; « mais, dans ce dernier cas, l'acompte payé ne peut être « inférieur à une annuité.

« Cet acompte est déduit du capital, et il est procédé « à un nouveau règlement des annuités à payer pour « l'amortissement du surplus de la dette pendant le temps « restant à courir sur la durée du prêt.

« Les payements anticipés donnent droit, au profit de « la Société, à une indemnité qui sera calculée à raison « de 1/2 p. 100 sur les annuités restant à payer.

Art. 56. — « Les remboursements anticipés doivent « être effectués en espèces, au siège de la Société, à « Paris.

« Les fonds provenant de ces remboursements sont « employés soit à amortir, soit à racheter des obligations, « soit à faire de nouveaux prêts.

Art. 73. — « En cas de remboursement par anticipa- « tion, les emprunteurs doivent verser entre les mains « de la Société, à leur choix, à Paris ou au chef-lieu « de la colonie, le montant des droits de timbre à payer

« pour le temps restant à courir sur la durée de l'abon-
« nement.

« Ce payement a lieu, bien entendu, jusqu'à concur-
« rence des obligations représentant la somme rem-
« boursée, et que la Compagnie doit racheter pour les
« annuler, conformément à ses statuts. »

V. — DES CAUSES D'EXIGIBILITÉ DE LA DETTE ENTIÈRE.

660. Les causes d'exigibilité de la dette entière résultent soit du droit commun, soit des statuts ou du contrat de prêt.

Nous renvoyons pour les causes générales d'exigibilité au titre II ci-dessus, § 4, du chap. IV.

Les art. 55 et 57 des statuts autorisent la Société à exiger le remboursement du capital :

1° A défaut de payement d'une annuité ou d'une demi-annuité, selon que le prêt doit être remboursé par annuités ou demi-annuités ;

Dans ce cas, la dette devient exigible un mois après la mise en demeure.

2° Dans le cas de détériorations subies par l'immeuble hypothéqué ;

3° Dans le cas d'atteinte portée à la possession ou à la propriété de l'emprunteur, et pouvant intéresser les droits de la Société.

L'emprunteur est tenu de dénoncer ces faits à la Société dans le délai d'un mois du jour où ils se sont produits, sous peine d'indemnité au profit de la Compagnie.

En outre, en cas d'aliénation de l'immeuble hypothéqué, le débiteur doit substituer le nouveau propriétaire dans ses obligations vis-à-vis de la Société ; et il est tenu de dénoncer à la Société, dans le mois, les aliénations totales ou partielles qu'il a pu faire.

Enfin, aux termes de l'art. 58 des statuts, la dette devient exigible en cas de dissimulation par l'emprunteur des causes d'hypothèque légale qui peuvent grever, de son chef, les biens donnés en garantie.

Quant aux autres cas spéciaux d'exigibilité, ils sont prévus et indiqués dans les contrats de prêt.

III.

DES PRÊTS COMMUNAUX ET COLONIAUX.

Sommaire.

661. Règles et conditions de ces prêts.

661. Nous avons vu que la Société est autorisée à consentir des prêts, soit aux colonies, soit aux communes dans les colonies. (art. 3, § 3, du décret du 31 août 1863).

Aucune règle ne lui est imposée pour le mode de ces prêts.

Ils peuvent avoir lieu avec ou sans hypothèque; ils peuvent être consentis soit à long terme par annuités, soit à court terme avec ou sans amortissement.

Le mode de prêt est donc arrêté par la Société d'accord avec l'emprunteur.

Les conditions sont alors celles que nous venons d'indiquer, suivant le mode auquel elles s'appliquent.

IIe PARTIE.

DES PRIVILÈGES DU CRÉDIT FONCIER COLONIAL. — PRIVILÈGES POUR LA SURETÉ DU PRÊT. — PRIVILÈGES POUR LE RECOUVREMENT DU PRÊT.

Sommaire.

662. En quoi consistent les privilèges accordés au Crédit foncier colonial pour la sûreté et le recouvrement de ses prêts. — Ils sont les mêmes que ceux accordés au Crédit foncier de France. — Texte du décret du 31 août 1863, art. 13. — Renvoi au titre IV du traité.

662. Les privilèges accordés à la Société du Crédit foncier colonial pour la sûreté et le recouvrement des prêts par elle faits, sont les mêmes que ceux accordés à la Société du Crédit foncier de France.

En effet, l'art. 13 du décret du 31 août 1863 porte :

« Sont déclarés applicables aux colonies les lois et dé-
« crets suivants :

« Le décret du 28 fév. 1852 sur les Sociétés de crédit
« foncier ;

« La loi du 10 juin 1853, modifiant le chapitre Ier du
« titre IV du décret-loi du 28 fév. 1852, relatif à la
« purge. »

Ces privilèges sont, comme pour le Crédit foncier de France :

La purge avec des formalités spéciales ;
La suppression du délai de grâce ;
L'insaisissabilité de l'annuité ;
Le droit de séquestre avec privilège sur le revenu ;
Le droit d'expropriation avec procédure spéciale;

La dispense du renouvellement décennal de l'inscription hypothécaire.

Nous avons étudié ces privilèges sous le titre IV du présent traité, auquel nous renvoyons.

SECTION III.

DES OBLIGATIONS.

Sommaire.

663. Décret qui autorise la Société à émettre des obligations. — Division de la section.

§ 1er. — *Nature des obligations du Crédit foncier colonial.*

664. Les obligations du Crédit foncier colonial représentent tous les prêts de la Société. — Leurs avantages. — Elles sont nominatives ou au porteur. — Elles sont garanties par les créances qu'elles représentent : le fonds social, le fonds de réserve et les allocations des colonies de la Réunion, la Martinique et la Guadeloupe. — Leur mode de transmission. — Titres qui les représentent. — Leur capital nominal.

§ 2. — *De l'émission des obligations.*

665. Comment elle a lieu. — Les obligations ne peuvent dépasser le montant des prêts. — Elles ne sont émises qu'après la réalisation des prêts. — Elles ne peuvent être inférieures à 100 francs ni supérieures à 1000 francs.

§ 3. — *Des obligations émises.*

666. La Société a jusqu'à présent procédé à trois émissions d'obligations. — Montant de chaque émission. — Intérêts des obligations pour chaque émission. — Époques des tirages au sort pour les remboursements.

§ 4. — *De l'extinction des obligations.*

667. Comment elle s'opère.
668. Remboursement par voie de tirage au sort.
669. Remboursement par voie de rachat.

§ 5. — *Droits des porteurs d'obligations.*

670. Ils n'ont d'autre action que celle qu'ils peuvent exercer directement contre la Société. — Renvoi au titre IV.

663. La Société du Crédit foncier colonial est autorisée, par le décret du 31 août 1863, à créer et à négocier pour une valeur égale au montant des prêts, des obliga-

tions foncières portant un intérêt annuel et remboursables par voie de tirage au sort, avec la faculté d'y joindre des lots ou primes.

Nous allons, comme nous l'avons fait pour les obligations du Crédit foncier de France, examiner la nature de ces obligations et les conditions de leur émission et de leur remboursement.

§ 1er.

Nature des obligations du Crédit foncier colonial.

664. Les obligations de la Société du Crédit foncier colonial ne sont pas, comme les lettres de gage du Crédit foncier de France, purement hypothécaires. — Elles ne représentent pas uniquement le montant des prêts hypothécaires faits par la Société. Elles sont la représentation de tous les prêts que la Société a été autorisée à faire par le décret ci-dessus rappelé : Prêts à l'industrie sucrière, avec ou sans hypothèque ; — Prêts hypothécaires ordinaires ; — Prêts coloniaux ou communaux. Elles ont les mêmes avantages que ceux spécialement accordés aux lettres de gage par le décret de 1852.

Elles sont nominatives ou au porteur (1).

Elles sont garanties :

1° Par les créances dont elles sont la représentation ;

2° Par le fonds social de 12 millions ;

3° Par le fonds de réserve, qui s'élevait en 1870 à environ 500,000 francs ;

---

(1) Il faut remarquer néanmoins que les statuts ne parlent que d'obligations au porteur et sont muets à l'égard des obligations nominatives.

4° Et par des allocations annuelles inscrites aux budgets des colonies, en exécution de conventions intervenues les 9 août, 8 sept. 1863 et 26 juin 1865, entre M. le Ministre de la marine et des colonies et la Société du Crédit foncier colonial. — Aux termes de ces conventions, les colonies de la Réunion, de la Martinique et de la Guadeloupe se sont obligées à garantir éventuellement chaque année à la Société du Crédit foncier colonial une somme égale à 2 1/2 p. 100 du montant des obligations émises par la Société, en représentation des prêts réalisés par elle dans chacune de ces colonies.

Toutefois, cette somme ne peut excéder 500,000 francs pour la Réunion et 250,000 pour chacune des deux autres colonies (1).

Elle est affectée par préférence aux ressources de la Société, à titre de subvention éventuelle, à couvrir les pertes que le Crédit foncier colonial pourrait avoir éprouvées, dans le cours d'un exercice, soit sur le payement des annuités dues par les emprunteurs, soit sur le remboursement des prêts après liquidation des gages.

Les obligations du Crédit foncier colonial sont transmissibles, savoir :

Les actions nominatives, par voie d'endossement, sans

---

(1) Les chiffres de 500,000 fr. pour la Réunion, de 250,000 fr. pour la Martinique et de 250,000 fr. pour la Guadeloupe correspondent à une somme de 20 millions de prêts que la Société du Crédit foncier colonial s'est obligée à effectuer dans la première de ces colonies, et de 10 millions de prêts qu'elle s'est obligée à faire dans chacune des deux autres.

Si ce maximum de prêts venait à être dépassé, la Société aurait à s'entendre avec les colonies pour qu'elles augmentassent, dans la proportion déjà fixée, le montant de la subvention annuelle à inscrire à leur budget.

autre garantie que celle résultant de l'art. 1693 du Code civil,

Les actions au porteur, par simple tradition.

Elles produisent un intérêt dont le taux, les époques et le mode de payement sont fixés par le Conseil d'administration (Voir § 2).

Elles sont créées sans époque fixe d'exigibilité pour le capital; elles sont remboursables par voie de tirage au sort (Voir *infrà*).

Les obligations sont représentées par des titres extraits d'un registre à souche. Ces titres sont signés par un administrateur et par le *directeur de la Société*. Ils ont un numéro d'ordre et portent le timbre de la Société (art. 66 modifié).

Aux termes de l'art. 65 des statuts, les obligations sont au capital nominal de 500 francs à 1000 francs et peuvent être fractionnées en coupures de 100 francs.

Il peut leur être attribué des primes et lots qui toutefois ne doivent pas dépasser 1 p. 100 du capital représenté par les valeurs.

Les obligations du Crédit foncier colonial sont soumises au timbre. — Nous avons vu que le droit annuel d'abonnement pour le timbre est à la charge des emprunteurs.

§ 2.

De l'émission des obligations.

665. Aucune émission d'obligations ne peut avoir lieu qu'en vertu d'une décision spéciale du Conseil d'administration et avec l'approbation des Ministres de la marine et des colonies et des finances.

Les obligations ne peuvent dépasser le montant des prêts, et elles ne sont émises qu'au fur et à mesure des versements à effectuer aux mains des emprunteurs.

Nous avons vu que les prêts du Crédit foncier colonial sont effectués en espèces. — Cela entraîne nécessairement la création et l'émission continuelle d'obligations par petites quantités, et nécessite des frais considérables. — Pour éviter ces dépenses en disproportion avec ses bénéfices, la Société a pris le parti de n'émettre les obligations qu'après la réalisation de prêts pour une somme importante, dont elle avance le montant avec d'autres ressources.

Dans l'Assemblée générale du 27 mai 1867, le président du Conseil d'administration de la Société expliquait ainsi les moyens employés pour concilier ses intérêts avec les prescriptions des statuts :

« Dans les émissions d'obligations qui servent d'ali-
« ment à nos prêts, l'expérience nous a signalé un double
« écueil à éviter. Si, en effet, l'émission est faite sur une
« petite échelle, elle entraîne des frais qui ne sont pas en
« rapport avec son importance. Si, au contraire, elle est
« d'un chiffre plus élevé, condition qui en rend la sou-
« scription plus facile, les sommes qui en proviennent ne
« trouvent pas immédiatement leur emploi dans les prêts
« demandés, et il en résulte, comme pour le dernier
« emprunt, des différences d'intérêts qu'il faut ensuite
« amortir.

« Il nous a paru qu'il était possible d'éviter ces pertes
« en obtenant d'un établissement de crédit les avances
« nécessaires pour faire face à la réalisation des prêts en
« cours, et nous permettre d'attendre, pour procéder à
« une nouvelle émission d'obligations, que les avances à
« rembourser et les prêts réalisables à bref délai aient

« atteint un chiffre assez élevé pour absorber une partie « importante de la somme à en provenir. Nous nous « sommes adressés au Comptoir d'escompte, et, au moyen « d'une entente que nos relations avec cet établissement « ont rendue facile, il s'est provisoirement chargé de « pourvoir à nos besoins.

« Le concours qu'il nous prête nous laissera toute la « latitude nécessaire pour profiter des circonstances et « pour déterminer, à notre convenance, l'importance, « l'époque et les conditions de notre prochaine émission.

Les obligations, nous l'avons vu plus haut, ne peuvent être d'une somme moindre de cent francs ni supérieure à mille francs.

§ 3.

Obligations émises.

666. La Société du Crédit foncier colonial a procédé, jusqu'à présent, à trois émissions d'obligations.

Les deux premières comprennent : l'une 5,987 obligations et l'autre 6,000 obligations de 500 francs chacune, remboursables au pair, par voie de tirage au sort, en 20 années, à partir : pour celles de la première série (5,987), du 15 juin 1862, et pour celles de la seconde (6,000), du 15 décembre de la même année.

Elles donnent droit à un intérêt annuel de 5 p. 100, soit 25 francs, payable par semestre, les 1er février et 1er août de chaque année, et à des lots variant de 250 francs à 10,000 et représentant à chaque tirage 1 p. 100 du capital des obligations.

La troisième émission se compose de 45,000 obligations, émises à 475 francs et remboursables à 600 francs,

par voie de tirage au sort, en 50 années, à partir du 15 décembre 1866.

Elles donnent droit à un intérêt annuel de 30 francs, payable par semestre, les 1er février et 1er août de chaque année.

Les tirages au sort ont lieu :

Le 15 décembre de chaque année pour les 5,917 obligations de la première émission ;

Le 15 juin de chaque année pour les 6,000 obligations de la seconde émission.

Et le 15 décembre de chaque année pour les 45,000 obligations de la troisième.

Les obligations sorties cessent de produire des intérêts et sont remboursées le 1er février qui suit le tirage du 15 décembre, et le 1er août qui suit le tirage du 15 juin.

§ 4.

De l'extinction des obligations.

667. Les obligations s'éteignent par le remboursement de leur valeur nominale.

Ce remboursement a lieu de deux manières :

Par voie de tirage au sort;

Par voie de rachat.

Remboursement par voie de tirage au sort.

668. Chaque année, le Conseil d'administration fixe le nombre des obligations à rembourser.

Chaque remboursement comprend le nombre d'obligations nécessaire pour opérer un amortissement tel que les obligations restant en circulation n'excèdent jamais les capitaux restant dus sur les prêts (68, statuts.)

Le tirage est effectué, en présence des censeurs, par les soins du Conseil d'administration. — Procès-verbal en est dressé (69).

Les numéros sortis sont affichés au siège de la Société et insérés dans deux journaux d'annonces légales, à Paris, et un journal officiel dans les colonies, avec indication du jour du remboursement.

Les obligations sont remboursées au jour indiqué.

Les intérêts y attachés cessent de plein droit à partir de ce jour (70-71).

Les obligations remboursées par suite du tirage au sort sont immédiatement frappées d'annulation.

Elles sont détruites en présence de l'un des administrateurs, de l'un des censeurs et du directeur de la Société.

Il est dressé procès-verbal de cette opération.

669. Nous avons vu que les emprunteurs de la Société ont la faculté de se libérer par anticipation, et que les fonds provenant de ces remboursements sont employés, soit à amortir, soit à racheter des obligations, soit à faire de nouveaux prêts.

Les obligations amorties ou rachetées par la Société, par suite de remboursements anticipés, sont immédiatement frappées d'un timbre spécial et ne peuvent être remises en circulation qu'en vertu d'une nouvelle délibération du Conseil d'administration, approuvée par les Ministres de la marine et des colonies et des finances. Dans tous les cas, elles participent aux tirages.

§ 5.

Droits des porteurs d'obligations.

670. Aux termes de l'article 67 des statuts, les porteurs d'obligations n'ont d'autre action pour le recouvrement

des capitaux et intérêts exigibles, que celle qu'ils peuvent exercer directement contre la Société.

Ils ne peuvent arrêter, par aucune opposition, le payement des annuités.

D'un autre côté, il n'est admis aucune opposition au payement du capital et des intérêts des obligations, si ce n'est en cas de perte du titre (Décret de 1852, art. 18).

Ces droits et avantages sont les mêmes que ceux attachés aux lettres de gage du Crédit foncier de France.

Nous avons indiqué, sous le titre III du présent traité, les droits attachés aux obligations foncières, en vertu du décret de 1852. Nous renvoyons à ce titre, pour les droits attachés aux obligations du Crédit foncier colonial, le décret du 31 août 1863 ayant, ainsi que nous l'avons dit, rendu communes aux deux Sociétés les dispositions du décret de 1852, qui constitue lesdits droits.

SECTION IV.

RÉSUMÉ DES OPÉRATIONS DU CRÉDIT FONCIER COLONIAL. SA SITUATION ACTUELLE.

Sommaire.

671. Le Crédit foncier colonial a été créé pour être l'intermédiaire financier entre la métropole et les trois colonies de la Martinique, de la Guadeloupe et de la Réunion.
672. Mauvaises récoltes dans la Réunion. — Crise financière. — Expropriations de plusieurs emprunteurs. — Refus de la colonie d'inscrire à son budget la garantie réclamée par la Société. — Procès devant le Conseil d'État. — Déficits provenant des pertes subies par la Société.
673. Total des prêts effectués depuis l'origine.

671. Le Crédit foncier colonial répondait à un véritable besoin : il devait faciliter la transmission des capitaux métropolitains dans les colonies, et procurer ainsi des

fonds à un taux relativement peu élevé au travail agricole et industriel de ces pays lointains. Malheureusement, il rencontra, dès le début, des difficultés dues à des causes climatériques et économiques, qui ont été un obstacle insurmontable à son développement. Créé pour prêter aux propriétaires de la Martinique et de la Guadeloupe, il fut autorisé par un décret impérial du 7 octobre 1863 à étendre ses opérations à la colonie de la Réunion.

672. Dès l'année suivante une crise, dont les effets n'ont pas encore cessé de se faire sentir, éclata dans cette dernière colonie. La récolte du sucre, qui s'était élevée, pendant les années précédentes, à 60 et 70 millions de kilogrammes, tomba en 1864 à 35 millions; celle de 1865 ne produisit que 39 millions. Les capitaux se retirèrent de la circulation. Nous avons dit plus haut qu'en vertu d'une convention, signée avec le Ministre de la marine le 8 septembre 1863, la Société pouvait faire des prêts dans la colonie jusqu'à concurrence de 10 milllions de francs. De son côté, la colonie s'était engagée à garantir au Crédit foncier colonial une somme égale à 2 1/2 p. 100 du montant des obligations émises par la Société en représentation des prêts réalisés par elle dans la colonie, pourvu toutefois que cette somme ne dépassât pas 250,000 fr. Pour conjurer la crise dont nous venons de parler, le Conseil général de la Réunion obtint que la somme des prêts fût portée de 10 à 20 millions, et que le maximum de la garantie serait de 500,000 fr. au lieu de 250,000. Pendant deux années encore, les remboursements et les annuités dus par les emprunteurs furent exactement payés ; mais à la fin de 1866 la Société fut obligée de procéder à plusieurs expropriations et de se rendre elle-même adjudicataire, faute d'enchérisseurs. Sur deux adjudications, elle subit une perte de 508,812 fr., soit un excé-

dent de 119,387 fr. sur le montant de la garantie coloniale, laquelle ne s'élevait qu'à 389,425 fr., à raison de 15,577,000 de prêts réalisés.

Dans le courant de l'année 1867, le Crédit foncier colonial demanda l'inscription de la garantie qui lui était due au budget colonial de 1868.

Alors commença une série de procès. La colonie, tout en reconnaissant le chiffre de la dette, prétendit qu'elle ne pouvait lui être réclamée qu'après la clôture de l'exercice en cours, c'est-à-dire qu'après le 31 décembre 1867, et que le crédit destiné à y faire face ne pouvait être inscrit que dans le budget de 1869.

La crise continuait à sévir avec plus d'intensité. Aux mauvaises récoltes avaient succédé des récoltes plus mauvaises encore. De 1867 à 1873, la Société se trouva dans la nécessité de poursuivre 25 expropriations, et, à défaut d'enchérisseurs, elle dut se porter vingt-trois fois adjudicataire. Ces liquidations de gages l'avaient laissée en perte d'une somme de 5,000,000 fr., et la colonie se bornait à inscrire au budget de 1869 la subvention due pour les pertes éprouvées en 1867. Elle soutenait, en outre, que le différend devait être jugé par la juridiction ordinaire, et non par les tribunaux administratifs.

Le Conseil d'État, par une première décision en date du 16 mai 1873, se déclara compétent et reconnut que la somme due à raison des pertes éprouvées pendant le cours d'une année devient exigible dès le 1er janvier suivant par la présentation de l'État desdites pertes, et que la Société, à défaut de payement, peut rendre immédiatement cette somme productive d'intérêts par une demande en justice.

Par une seconde décision, en date du 9 avril 1875, il statua sur les contestations soulevées, et condamna la

colonie de la Réunion à payer à la Société la somme totale de 1,127,484 fr. 01 c., pour le montant des pertes éprouvées pendant les années 1868, 1869 et 1870.

La colonie de la Réunion s'est libérée de ces condamnations; elle a acquitté, en outre, le montant des pertes subies en 1867.

Depuis la décision du 9 avril 1875, le fonctionnement de la garantie n'a plus éprouvé de difficulté et la colonie s'est régulièrement acquittée des subventions dont elle était débitrice à raison des pertes survenues depuis 1870.

Des difficultés du même genre, mais pour des sommes beaucoup moins importantes, se sont élevées entre la Société et la colonie de la Guadeloupe. Le solde des garanties réclamées à ces deux colonies s'élevait, en 1883, à la somme de 533,871 fr., dont le recouvrement était subordonné à l'issue de procès qui n'étaient pas encore jugés. Encore convient-il de remarquer que la garantie, dont le chiffre est limité, ne s'étend pas à l'intégralité des déficits éprouvés sur les réalisations de gages. Ces déficits accumulés s'élevaient, à cette même époque, à la somme de 2,113,758 fr., déduction faite de la garantie due par les deux colonies.

Ce solde ne se trouve gagé que par la plus-value que peuvent présenter sur les prix d'adjudication les immeubles passés des mains des emprunteurs dans celles de la Société.

673. Le Crédit foncier colonial a fait, depuis son origine jusqu'au 31 décembre 1882, aux trois colonies de la Guadeloupe, de la Martinique et de la Réunion, des prêts à long et à court terme pour une somme totale de 52,372,500 fr.

Par suite de l'action de l'amortissement, de remboursements anticipés et d'expropriations, les prêts réalisés se

trouvent réduits à un solde de 17,868,395 fr. Pendant l'année 1882, le montant des prêts réalisés s'est élevé à 3,589,000 fr.

Instituée pour venir en aide à la production coloniale, et organisée d'après des règles très sages, cette Société devait rendre de grands services aux colonies et réaliser elle-même des bénéfices. Malheureusement, des circonstances fatales, que l'on ne pouvait prévoir, une série de mauvaises récoltes, des cyclones d'une violence extrême ruinant plusieurs contrées, et aussi, il faut le dire, les difficultés soulevées par l'administration coloniale, quand il s'est agi de payer les garanties convenues, tout à concouru à rendre sa tâche difficile. Malgré cet ensemble de circonstances défavorables, elle a continué ses opérations de prêts. La prudence et la fermeté dont elle a fait preuve dans la liquidation des affaires qui sont restées à sa charge après l'expropriation de quelques uns de ses emprunteurs, permet d'espérer qu'elle saura écarter tous les obstacles et reprendre la situation que ses fondateurs avaient voulu lui donner.

CHAPITRE II.

Institutions de crédit foncier dans les divers États européens.

Sommaire.

674. Division de ce chapitre en trois sections.

674. Les institutions de crédit foncier qui existent en Europe sont très nombreuses et, bien qu'elles aient le même objet, elles reposent sur des bases différentes. Les nouvelles recherches auxquelles nous nous sommes livré nous permettent de donner de nouveaux renseignements sur cette question.

Nous avions divisé ce chapitre, dans notre précédente édition, en deux sections :

La *première section* comprenant les établissements particuliers, divisés eux-mêmes en deux groupes : Sociétés *d'emprunteurs*, Sociétés *de prêteurs ;*

La *deuxième section* comprenant les établissements publics dirigés par le Gouvernement ou les États de la province.

A ces deux sections, que nous maintenons, nous en ajoutons une *troisième,* dans laquelle nous faisons connaître d'autres banques de crédit hypothécaire, fondées depuis 1872. Toutes ces banques sont des Sociétés de prêteurs placées pour la plupart sous la surveillance de l'État.

Ce chapitre sera donc divisé en trois sections.

SECTION Ire.

ÉTABLISSEMENTS PARTICULIERS.

Sommaire.

PREMIER GROUPE.

I. — SOCIÉTÉS D'EMPRUNTEURS.

675. *Prusse.* — Société de Poméranie. — Ancienneté de cette Société ; subvention qui lui fut accordée par Frédéric II. — Son but est d'offrir à toute personne voulant s'associer et propriétaire, dans la province, de biens susceptibles de servir de gage, des facilités de crédit. — Garantie hypothécaire des lettres de gage émises par la Société. — Surveillance de l'État. — Rachat par la Société et par les propriétaires des lettres de gage. — Leur échange, leur annulation, avec substitution de nouvelles lettres aux anciennes.— Commissaires et gardiens du séquestre. — Vente aux enchères. — Droits des porteurs d'obligations contre la Société.

676. *Russie.* — Banque de Crédit. — Système pour les provinces baltiques, la Livonie, l'Esthonie et la Courlande. — Fondation de la Société. — Son but est de procurer à tout propriétaire de biens-fonds des capitaux à un intérêt modéré. — L'engagement des propriétaires associés est solidaire et absolu. — Garantie des lettres de gage. — Surveillance de l'État.

677. *Russie.* — Société du Crédit foncier de Pologne. — Fondation et but de la Société. — Lettres de gage. — Conditions d'émission et garanties. — Surveillance de l'État.

678. *Autriche.* — Crédit foncier de Gallicie. — Fondation de la Société. — Son but. — Lettres de gage. — Conditions d'émission. — Garanties. — Surveillance de l'État. — Privilèges de la Société.

679. *Wurtemberg.* — Crédit foncier fondé en 1827. — Obligations. — Conditions d'émission et garanties. — Surveillance de l'État.

680. *Saxe.* — Union de crédit des pays héréditaires. — Cette Société, fondée d'abord pour des propriétaires de biens nobles, a admis dans la suite les biens des paysans. — Conditions d'émission et garanties des lettres de gage. — Surveillance de l'État. — Privilèges de la Banque.

681. *Hanovre.* — Institution de crédit hypothécaire de Lunebourg.

682. Association de crédit pour l'ordre équestre des principautés de Calenberg, Grubenhagen et Hildesheim.

683. Établissement de Crédit pour l'ordre équestre des principautés de Brême et de Verdun.

684. Association de crédit pour les propriétaires dans la principauté de la Frise orientale et de Harlingerland.

685. *Mecklembourg-Schwérin et Strélitz.* — Institut de crédit foncier pour les biens de l'ordre équestre. — La Société ne prête que sur les biens principaux compris dans le cadastre de l'ordre équestre.

686. *Hambourg.* — Caisse de crédit pour les propriétés de la ville de Hambourg.

687. *Danemark.* — Projet de loi présenté pour la création d'établissements de crédit foncier. — Les sociétaires seraient solidaires jusqu'à concurrence de la valeur empruntée.

DEUXIÈME GROUPE.

II. — SOCIÉTÉS DE PRÊTEURS.

688. *Bavière.* — Banque hypothécaire et d'escompte de Bavière. — Fondation et objet de cette Société. — En dehors des opérations de prêts, elle fait le service de caisse d'épargne, ainsi que des assurances sur la vie et contre l'incendie. — Les lettres de gage sont cependant exclusivement émises en représentation des prêts hypothécaires. — Montant de ces prêts.

689. *Hesse-Darmstadt.* — Établissement de rentes. — Prêts sur hypothèque. — Assurances sur la vie.

690. *Belgique.* — Caisse des propriétaires. — Son but est de prêter à long terme sur garanties hypothécaires au moyen d'obligations à long terme qu'elle crée le 1er de chaque mois. — Caisse hypothécaire. — Prêts sur hypothèque. — Émission d'obligations.

I.

PREMIER GROUPE.

ASSOCIATIONS D'EMPRUNTEURS.

PRUSSE, PROVINCES BALTIQUES, POLOGNE, AUTRICHE, WURTEMBERG, SAXE, HANOVRE, GRANDS-DUCHÉS DE MECKLEMBOURG-SCHWÉRIN ET STRÉLITZ, HAMBOURG, DANEMARK.

PRUSSE.

(*Société de la Poméranie.*)

675. La Prusse possède les institutions de crédit foncier les plus anciennes.

C'est à l'année 1770, on le sait, que remonte l'association établie dans la province de Silésie.

Il y a (1) un établissement de crédit foncier, appelé *Landschaft* ou *Landschaft-Casse*, dans chacune des six provinces sises *en deçà* du Weser (2) (Prusses orientale et occidentale, grand-duché de Posen, Poméranie, Brandebourg, Silésie, duché de Saxe).

---

(1) Ces renseignements datent de 1851.

(2) Par rapport à la France, il faudrait dire *au delà*.

L'effet de ces établissements a été partout d'augmenter la valeur de la propriété et de la faire passer entre les mains de ceux qui la cultivent.

M. Royer, dans son rapport, donne la traduction abrégée des statuts, qui étaient alors les plus récents, ceux de l'association du grand-duché de Posen. Nous avons publié, dans les *Nouveaux Documents* (p. 113 et suiv.), des statuts encore plus récents, ceux de la Poméranie, qui portent la date du 16 mars 1846.

Nous croyons devoir résumer ici ce document, qui présente le tableau le plus exact de l'organisation du crédit foncier en Prusse en 1851.

La Poméranie renferme environ 1,200,000 habitants. L'association de crédit foncier, qui y est établie, a son administration à Stettin, et plusieurs succursales ou directions de district.

Fondation. — But de la Société. — L'association ou *Landschaft*, dont le règlement originaire date du 13 mars 1781, fonctionne en vertu de statuts revisés le 16 mars 1846. Lors de sa fondation, il lui a été donné par le roi Frédéric II un fonds de 200,000 thalers.

Elle a pour but d'offrir à toute personne voulant s'associer et propriétaire, dans la province, de biens susceptibles de servir de gage, un crédit facile et durable.

Opérations. — Lettres de gage (Pfandbriefe). — La Société crée des lettres de gage, ou obligations au porteur, portant un intérêt annuel de 3 1/2 p. 100 sur une somme de 100 thalers (375 fr.) et au-dessus, et de 3 1/3 p. 100 sur celles au-dessous de 100 thalers, payable tous les six mois par l'établissement.

Le propriétaire de terres engagées paye, par contre, en échange des lettres de gage qu'il reçoit, un intérêt

annuel de 4 p. 100, indépendamment du denier de quittance fixé à 1/6 p. 100.

Le porteur a, pour garantie du capital et des intérêts de la lettre de gage, le capital entier de l'association, le bien spécialement engagé par hypothèque, la garantie de tous les propriétaires du département ou *cercle*, et, en cas d'insuffisance de cette garantie, celle des propriétaires de toutes les parties de la Poméranie. Ces obligations jouissent toutes des mêmes droits, sans que la différence de date puisse leur conférer de priorité.

Les porteurs peuvent enlever au titre la faculté de circuler en y inscrivant une prohibition. Les tribunaux et l'Administration peuvent lever ce retrait de la circulation.

Le porteur ne peut exiger le remboursement de la lettre de gage; la Société et les propriétaires des biens engagés ont le droit d'offrir ce remboursement.

Garantie hypothécaire. — Les lettres de gage ne peuvent être émises que sur des biens disponibles aux mains des propriétaires et ayant un compte ouvert dans le livre hypothécaire spécial de la province. Elles ne doivent être primées par aucun capital hypothéqué. Les biens servant de garantie doivent être assurés contre l'incendie.

Administration. — Surveillance. — Le ministre de l'intérieur contrôle, et un commissaire royal surveille les opérations sociales, soit par lui-même, soit par des délégués. Ce commissaire préside les réunions et collèges de la *Landschatf*.

A la tête de l'Administration est placée la direction générale de la *Landschaft*, composée d'un directeur général et de deux conseillers. Il leur est adjoint un syndic et un personnel de bureau.

Le directeur et les conseillers sont élus par les députés de chaque département, sauf l'approbation royale.

La direction générale siège à Stettin; mais la province se divise, au point de vue de l'administration, en quatre départements pourvus chacun d'un directeur élu et qui a plusieurs arrondissements sous sa surveillance.

Chaque arrondissement nomme, en outre, des députés qui, avec un syndic ou conseil judiciaire et un personnel de bureau, forment le collège départemental.

La direction départementale, sous le contrôle de la gérance supérieure de Stettin, administre l'avoir de la corporation, prend des décisions, soutient les procès, examine la garantie qu'offrent les biens, etc. Elle doit être prévenue quand un propriétaire se propose de changer son mode d'exploitation. Elle peut être responsable.

Outre l'Assemblée générale des associés, dont les décisions sont souveraines, mais qu'il serait trop coûteux de réunir fréquemment, il y a, tous les ans, à Stettin, réunion d'un comité spécial composé des députés de chaque département. L'élection de ces députés a lieu à double degré.

Le commissaire royal ouvre les séances, dirige et clôt les délibérations; en cas d'égalité de votes, il décide la majorité. Le comité examine notamment l'état des dépenses de la Société : c'est sur sa demande ou sur celle de la direction supérieure que les Assemblées générales sont convoquées.

Assemblées générales. — Les Assemblées générales décident toutes les questions en dernière instance, toujours sous la présidence du commissaire royal. Elles peuvent modifier les statuts, imposer aux associés, si elles le jugent nécessaire, une cotisation plus élevée. Leurs décisions sont transmises par le président au ministre de l'intérieur, qui les propose à la sanction royale.

Taxations et revisions d'expertises. — Deux experts, asso-

ciés ou non associés, sont élus dans chaque arrondissement pour taxer la valeur des biens; ils agissent avec l'assistance d'un employé de l'ordre judiciaire. Les propriétaires peuvent, en s'adressant à la direction départementale, demander qu'on estime à nouveau ou que l'on revise l'estimation de leurs biens; le coût de l'expertise et les frais accessoires sont à leur charge et doivent être garantis par un dépôt préliminaire. Les commissaires nommés pour la nouvelle taxation ne doivent pas être parents des propriétaires.

Chaque estimation est encore soumise à une revision faite par des membres du collège départemental. Le collège vote sur le rapport de ces membres et fixe le chiffre de l'estimation. Les commissaires, et subsidiairement les reviseurs, peuvent être responsables envers le collège, qui transmet l'estimation acceptée à l'examen de la direction générale.

Émission des lettres de gage. — *Coupons.* — Les emprunteurs n'ont droit qu'à recevoir des lettres de gage, quelle que soit leur valeur au cours du jour. Ils sont tenus de rembourser en numéraire le montant de l'emprunt, sauf le cas où ils renverraient, pour être amorties, les lettres de gage créées sur leur bien et qui auraient pu rentrer en leur possession. Les obligations sont confiées par sommes de 200 à 1000 thalers, en chiffres ronds divisibles par 100 thalers (375 fr.). Pour un dixième du montant de l'emprunt, elles peuvent être mises pour des sommes de 100, de 50 et 25 thalers. On ajoute aux titres les coupons semestriels d'intérêt pour cinq ans. La direction générale a mission de faire transcrire les lettres dans le livre hypothécaire. Chaque lettre de gage porte son numéro, l'indication de la somme, le nom du bien hypothéqué et la date de l'émission.

Payement des annuités et accessoires. — Libération. — Les emprunteurs doivent verser en espèces, par termes semestriels, du 16 au 24 juin, et du 16 au 24 décembre, les intérêts des lettres de gage sur le pied de 4 p. 100, plus le 1/6 p. 100 destiné aux frais d'administration. Les coupons échus sont reçus comme argent comptant. Un délai peut leur être accordé en cas de sinistre sur leur propriété.

Dénonciation des lettres de gage, rachat par la Société et par les propriétaires. — Tout propriétaire peut racheter, par un payement en espèces, tout ou partie des lettres de gage inscrites sur son bien; il doit faire son offre de remboursement à la direction générale, au plus tard huit mois avant le terme de payement des coupons. Il dépose comme garantie 5 p. 100 de la somme dénoncée, que la Société doit rembourser dans tous les cas; le surplus des fonds se paye quatorze jours avant le terme indiqué.

La direction générale peut aussi (et ce droit n'appartient qu'à elle) dénoncer les lettres de gage, dans l'intérêt de la Société. Elle est tenue de notifier publiquement, et à ses frais, toutes les dénonciations, dans quelque intérêt qu'elles aient lieu. La notification enjoint de livrer la lettre, contre un reçu, à la caisse sociale; elle est faite à l'époque des échéances semestrielles, et six mois avant le terme de payement; elle est insérée trois fois dans une feuille d'annonces de la province et affichée à Stettin et à Berlin. On délivre, en outre, au porteur du coupon qui se présente, au terme qui précède la date du payement, une dénonciation par écrit de la lettre de gage.

Les titres dont la Société offre le remboursement, dans son intérêt, sont indiqués par la voie du sort.

Le propriétaire, rentré en possession des lettres de gage inscrites sur son bien, peut exiger, à son choix, ou

la complète annulation de ses obligations, ou la simple radiation de sa dette.

Échange des lettres de gage. — Cas où elles ne rentrent pas. — Leur annulation avec substitution de nouvelles lettres aux anciennes. — Il n'existe que deux cas où le porteur de lettres de gage, qu'il soit ou non propriétaire, peut être contraint à les livrer, sans que la contre-valeur lui soit remise en espèces, et contre le simple échange d'autres lettres :

1° Lorsque, par suite de l'amortissement, qui va en augmentant, il ne se trouve pas assez de lettres de gage en nature pour satisfaire aux demandes de rachat;

2° Lorsque les lettres, ayant été inscrites sur un fonds devant être divisé, ou sur un ensemble de biens avec garantie solidaire, il y a lieu, par suite de la division ou de la cessation de la solidarité, d'annuler les titres et d'émettre à leur place des lettres qu'on inscrit sur chaque partie des biens séparément.

Le porteur, qui n'aurait pas déposé ses lettres six semaines avant le terme fixé pour le payement, perd les intérêts pendant les trois mois qui suivent ce terme. En cas de dénonciation de lettres qui doivent être échangées, les avis de la direction indiquent que, si le titre ne rentre pas, il sera déclaré annulé dans le livre hypothécaire, et que la lettre destinée à le remplacer sera mise en dépôt à la Société.

Si, après l'avis public, le porteur ne se présente pas lors du payement des coupons, et s'il y a impossibilité de lui donner un avis particulier, les insertions sont renouvelées dans les quatre semaines après le terme de payement de l'intérêt, avec signification que, si le porteur ne livre pas son obligation dans les six semaines qui suivent le prochain versement semestriel, il est déchu de ses

droits à l'hypothèque spéciale, sa lettre est considérée comme annulée, et il ne peut plus faire valoir ses droits au remboursement que contre la direction générale.

A la place des lettres qui seraient déclarées annulées par le fait de la négligence des porteurs, de nouvelles lettres sont émises et inscrites au livre hypothécaire. Le porteur en retard supporte les frais des offres renouvelées et ceux de transcription de la lettre annulée.

Droits de la Société contre l'emprunteur. — Exécution. — En cas de retard dans le payement des intérêts semestriels, les directeurs commettent un délégué chargé de faire la saisie du mobilier du débiteur ou la vente des produits agricoles. Si le commissaire, après examen, juge ces poursuites insuffisantes, la direction procède à l'exécution réelle sur le bien; cette exécution consiste dans le séquestre ou la vente à l'enchère.

Ou le séquestre est ordonné par le tribunal supérieur, ou il est opéré du chef même de la direction générale, qui peut y recourir pour faire rentrer les arriérés des intérêts des lettres de gage, pour faire rembourser les lettres dénoncées ou pour mettre en sûreté les intérêts de la Société.

Commissaires et gardiens du séquestre. — Affermage. — Une commission choisie par le directeur poursuit le séquestre et commence par confier à un gardien la gestion des biens. La direction départementale a le droit d'allouer des fonds pour faire remettre en état les propriétés détériorées.

Le commissaire judiciaire surveille le gardien du séquestre et exerce tous les droits du propriétaire. Si celui-ci s'immiscait indûment dans l'administration, son éviction devrait être provoquée et une pénalité serait requise contre lui. Le séquestre n'emporte pas la privation des droits

politiques et honorifiques attachés à la possession du bien. On peut le prolonger comme mesure de sûreté après payement de l'arriéré. Le commissaire propose, s'il le juge utile, l'affermage du bien, et le bail permet d'exécuter, à son tour, le fermier négligent. Des rapports annuels sur les opérations des séquestres doivent être adressés à la direction. Celle-ci décide toutes les questions purement économiques ; le tribunal supérieur tranche les autres. Quand la Société a touché ses intérêts et n'a plus d'arriéré, elle satisfait, avec les revenus, les créanciers hypothécaires venant après elle. La levée du séquestre après libération est opérée par une commission nommée concurremment par le tribunal supérieur et par la direction générale. Les biens rentrent alors complètement aux mains du propriétaire.

Vente aux enchères. — Lorsque la direction a acquis la conviction que toutes les autres mesures réglementaires sont insuffisantes pour la faire rentrer dans ce qui lui est dû, elle requiert la vente du bien engagé ; les tribunaux sont obligés d'ordonner cette vente, et, sur le produit, le payement de la somme que la Société réclame d'après son relevé officiel.

Les avances que la direction a été obligée de faire dans le cas où les revenus sont inférieurs à la redevance annuelle lui sont remboursées, avec intérêts, sur le prix de la vente. Les autres biens du débiteur garantissent aussi la sûreté de la créance. Si la Société veut dénoncer les lettres de gage, après avoir mis l'adjudicataire en possession, elle doit remplir les formalités que nous avons décrites. Les intérêts qu'elle a remboursés et toutes les avances faites produisant un intérêt de 5 p. 100 réglé par trimestre, si le fonds de réserve est insuffisant pour faire face au service de la rente, les directions générales peuvent pro-

visoirement emprunter aux frais des débiteurs, même à des taux supérieurs à 5 p. 100. Elles s'engagent alors envers le prêteur spécial à exécuter le retardataire dans les six mois. Les directions départementales peuvent s'adresser aussi à la direction générale, qui décide si elle doit faire l'avance de l'arriéré sur son fonds principal, ou obtenir de l'argent d'une autre manière.

Droits des porteurs contre la Société, et payement des intérêts qui leur sont dus. — Dans les huit jours qui suivent le payement des annuités par les débiteurs, le montant en est employé à payer aux porteurs des lettres de gage les intérêts qui leur sont dus. Ces intérêts doivent être payés sans délai sur présentation des coupons. Le fonds social, outre les garanties particulières, répond de l'exactitude de ce payement aussi bien que du capital dû aux créanciers.

Les intérêts sont prescrits par quatre ans; mais, en dedans de cette limite, une irrégularité dans la présentation des coupons ne fait perdre aucun droit; seulement, les intérêts non touchés sont improductifs pour les porteurs.

Perte et remplacement des lettres de gage. — En cas de perte ou de détournement d'une lettre de gage ou d'un coupon en dépendant, avis en doit être donné à la direction, qui fait signaler au propriétaire le porteur qui se présente. S'il y a contestation sur la propriété, les intérêts restent déposés à la Société jusqu'à solution du procès. Les frais de l'enquête que la Société peut faire sont supportés par le possesseur illégal, et, en cas d'insolvabilité de celui-ci, par le véritable propriétaire du titre.

Si le propriétaire n'a pas donné avis de la perte de la lettre de gage, la Société n'est pas responsable du préjudice.

Si, après avis donné de la perte d'un titre, le coupon

n'est pas présenté au payement semestriel, la direction rendra public, au moyen d'affiches et d'insertions, le fait de la perte du titre, dont on donnera la désignation, en invitant le possesseur à se présenter dans les six mois pour faire statuer sur ses droits.

L'invitation publique est renouvelée aux deux semestres qui suivent, et le dernier appel fait savoir que, si l'on ne se présente pas au troisième semestre, la lettre sera considérée comme amortie. En conséquence, si elle est représentée plus tard, elle est seulement remplacée par une nouvelle lettre de gage ; il n'est pas dû d'intérêts.

Après le troisième terme passé sans réclamation, l'impétrant doit prouver légalement qu'il a possédé la lettre ; il indique comment elle a disparu et prête serment. Sur sa déclaration, une nouvelle lettre est inscrite à la place de l'ancienne, dont l'annulation est rendue publique, et l'impétrant, après avoir payé les frais, se retrouve possesseur régulier de son titre.

Dans le cas où ni lettre de gage ni coupons ne sont représentés, et où personne ne réclame, on accumule les intérêts jusqu'à l'expiration du délai de prescription, puis des publications sont faites, et l'annulation a lieu comme il vient d'être dit. La nouvelle lettre de gage, substituée à l'ancienne, devient la propriété de la direction départementale dans le ressort de laquelle est situé le bien servant de garantie.

Enfin, quand une lettre de gage est trop endommagée pour pouvoir circuler, elle est déposée, puis annulée par jugement. Le porteur reçoit en échange une nouvelle lettre portant le même numéro et indiquant jusqu'à qu'elle époque les intérêts ont été payés.

Mode de formation et emploi du fonds de réserve. — Le fonds de réserve se compose des intérêts du fonds de

200,000 thalers donné par le roi Frédéric II, lors de la création de l'établissement, et, en outre, du capital provenant des deniers de quittance.

Ce fonds sert : 1° à couvrir les frais d'administration et d'entretien de l'établissement (mais le coût de la fabrication des lettres de gage est payé par les emprunteurs) ; 2° à faire des avances pour remplacer les intérêts arriérés ; 3° à rétablir en état les biens mis en séquestre et qui seraient détériorés; et 4° à parer aux événements imprévus.

Le fonds, composé des intérêts de 200,000 thalers, appartient à toute l'institution, tandis que le fonds provetant des deniers de quittance appartient à chaque direction départementale.

Les excédents restant dans les caisses de la Société doivent être placés en lettre de gages de la Poméranie mises hors de la circulation. En cas de besoin, les directions départementales doivent se couvrir mutuellement par des avances prises sur leurs excédents.

Le capital fourni par Frédéric II ne peut être employé à couvrir définitivement les déficits des caisses; ce n'est que l'excédent qui peut être consacré à cet usage. Dans le cas où des déficits seraient provisoirement couverts par des avances prises sur ce fonds, on répartirait entre chaque département, selon l'importance de leurs opérations, la somme annuelle à fournir pour établir les 200,000 thalers.

Observations.—On a vu que cette Société n'a pas de limite de durée, et que ses statuts n'indiquent pas de minimum de prêt ni de proportion à garder entre la somme prêtée et la valeur des propriétés. On trouve une garantie suffisante dans la responsabilité des directions, dont l'appréciation est éclairée par les taxateurs.

Ajoutons que les soins les plus minitieux sont prescrits pour la tenue des écritures sociales, et pour le contrôle des dépôts faits dans les caisses de la Compagnie. Rien ne peut y entrer ni en sortir sans un ordre spécial, et les revisions des caisses de dépôt sont faites deux fois par an par les collèges départementaux.

Lettres de gage en circulation. — L'association de Poméranie fait des opérations très importantes. Les lettres de gage mises par elle en circulation montaient déjà en 1837, avant l'adoption des nouveaux statuts, à la somme de 55,602,844 fr. Elles se négocient au-dessus du pair.

RUSSIE.

(*Banque de crédit-système, pour les provinces baltiques, la Livonie, l'Esthonie et la Courlande.*)

676. L'empire russe possède plusieurs établissements de crédit territorial, les uns fondés sur l'association, les autres dirigés par l'État. C'est dans le premier groupe que se range la *Banque de crédit-système.*

Fondation, nature et but de la Société.—Cette association remonte à l'année 1818. Elle a été autorisée par l'empereur Alexandre, qui a fait les premiers fonds nécessaires à son organisation. Le capital ainsi fourni lui a été remboursé.

Le but de l'institution est de procurer à tout possesseur de biens immeubles des capitaux à un intérêt modéré.

L'engagement des propriétaires associés est solidaire et absolu; il s'applique tant aux intérêts qu'au capital des lettres de gage, pour les trois quarts de la valeur des biens engagés.

Lettres de gage. — Annuité. — Garantie. — La Société

crée des lettres de gage nominatives ou au porteur, au choix de l'emprunteur, et transmissibles par voie d'endossement. Elles indiquent le nom du premier preneur, la désignation du fonds engagé, et le montant du capital, avec le lieu et la date de l'émission.

Les porteurs de ces lettres, créanciers de la Société, perçoivent un intérêt annuel de 4 p. 100, qui a été plus élevé pendant les premières années. Quant aux emprunteurs, ils payent à la Banque, outre les 4 p. 100 d'intérêts, d'abord un 1/4 p. 100 destiné aux frais d'administration, puis un quantum pour 100 d'amortissement annuel, qui est variable et dont la fixation n'est pas indiquée dans les statuts. Les lettres sont reçues dans les caisses du Gouvernement pour leur valeur nominale.

Le porteur a pour garantie, outre le fonds spécialement engagé, la solidarité des associés dans les termes rappelés plus haut et le capital social entier.

Remboursement. — Le porteur ne peut exiger le remboursement de la lettre de gage. Les débiteurs peuvent toujours l'offrir en totalité ou en partie.

Administration. — *Surveillance.* — La Banque s'administre par un Conseil supérieur général, au-dessous duquel sont placés des Conseils de district; les fonctions y sont électives. Il y a une caisse d'administration par district. L'Assemblée générale des associés est convoquée tous les trois ans, sauf quelques cas de réunions extraordinaires.

Taxations. — La fixation de la valeur des terres a été faite d'une manière générale lors de la fondation de la Banque.

Droits de la Société contre l'emprunteur. — Si l'emprunteur ne remplit pas ses engagements, surtout ceux relatifs aux intérêts, la Banque peut retirer de la circulation les obligations émises à son profit, et si, provisoirement, ses

ressources ne lui permettent pas de faire les avances suffisantes, elle peut faire vendre les terres engagées.

Les statuts n'ont pas de règle fixe sur le minimum de valeur des propriétés engagées et sur la somme proportionnelle qui peut être prêtée. Ils sont muets aussi sur le mode de surveillance de l'État et sur l'emploi des fonds de réserve.

Avantages. — Cette banque a pour effet de diminuer les frais accessoires de l'emprunt, d'assurer la transmission aisée des titres qui le constatent, de faciliter la libération et de créer un nouveau moyen d'échange.

RUSSIE.

(*Société du crédit foncier de Pologne.*)

677. La Pologne est aujourd'hui une partie intégrante de l'empire de Russie. Sa population, d'après le compte rendu général pour l'année 1847, est de 4,857,700 habitants, répandus sur une superficie de 2,320 milles carrés géographiques (de 15 au degré).

La propriété rurale est en majeure partie possédée par la noblesse. Les paysans sont des tenanciers libres des fermes à bail. Le fermage est payé en argent, en redevance, en blé, ou en journées de travail.

La loi civile du pays est le Code civil, qui a été introduit dans le grand-duché de Varsovie en 1807. Mais ce code a été modifié, dans certaines parties, par des lois postérieures, et notamment, en 1818, par une loi qui a supprimé les hypothèques occultes et générales, et a fixé un délai pour l'inscription des créances hypothécaires de toute nature.

Il existe en Pologne un établissement de crédit foncier : c'est la *Société du Crédit territorial.*

Cette Association a été instituée par la Russie après le partage du grand-duché de Varsovie, à la suite de la fondation par la Prusse de la Société du grand-duché de Posen, pour aider les propriétaires obérés par la guerre à se libérer de leurs dettes.

Fondation, nature et but de la Société. — Elle fonctionne en vertu de statuts promulgués le 22 juillet 1825, et complétés par une loi du 21 avril 1838, dont le but principal est de proroger jusqu'en 1866 la durée de la Société, moyennant renouvellement des titres.

Le but de l'institution est d'offrir le crédit à tous les propriétaires fonciers du pays qui veulent s'associer et qui possèdent des biens payant au moins une contribution directe de 100 florins de Pologne (60 fr.). On peut même descendre jusqu'aux biens payant 50 florins seulement, moyennant un supplément de garantie.

Lettres de gage. — Annuités. — Garanties. — La Société crée des lettres de gage ou obligations au porteur, transmissibles de la main à la main ou par endos, produisant un intérêt de 4 p. 100 par an payable par semestre.

Tout associé emprunteur paye de son côté à la Société, outre les 4 p. 100 d'intérêt, 2 p. 100 du capital emprunté. Il paye encore, pour frais d'émission des lettres et de leurs coupons, et en une seule fois, 1 florin par titre de 200 et de 500 florins, et 2 florins par chaque millier au-dessus de 500. Enfin il paye, chaque semestre, pour frais d'administration, 3 cent. 1/3 par franc versé à la caisse.

Amortissement. — Sa limite. — Les 2 p. 100 versés par les emprunteurs, en sus des intérêts, sont employés à amortir leur dette et le remboursement complet est effectué en 28 ans.

Remboursement des lettres de gage. — Le porteur ne peut exiger le remboursement des lettres de gage ; mais la Société et les propriétaires d'immeubles peuvent offrir leur libération, et, en outre, des remboursements s'effectuent régulièrement tous les six mois par suite du tirage au sort : ils se font en espèces.

Condition d'émission. — *Garanties.* — La Société ne prête que jusqu'à concurrence des 3/6 de l'immeuble hypothéqué, dont la valeur est calculée d'après l'impôt et le revenu net (20 fois). Les biens doivent être libres et assurés. Les créanciers ont pour garantie, outre les biens engagés, le fonds social, composé d'abord d'une partie des domaines nationaux mis dans la Société par le gouvernement, et, ensuite, des capitaux mis en réserve par la Compagnie pour les cas imprévus.

La coupure des lettres de gage ne descend pas au-dessous de 200 florins. Les créanciers garantis par une hypothèque grevant un immeuble de Pologne sont tenus d'accepter les lettres de gage en payement. Par contre, ils peuvent forcer les propriétaires qui leur doivent, et qui peuvent entrer dans l'Association, à y engager leurs biens, ou à les rembourser de suite.

Administration. — *Surveillance.* — La Société gère ses affaires et nomme elle-même une direction générale et un comité siégeant à Varsovie, plus des directions départementales. Les porteurs de lettres nomment également un comité siégeant à Varsovie, et représentant leurs intérêts. Le gouvernement nomme le président de la direction générale et paye son traitement.

Les membres de la direction générale sont électifs, ainsi que ceux des directions particulières. Il y a deux membres élus par chaque ressort de direction particulière. Le président complète le personnel. Les directions d'arrondisse-

ment sont composées de sept membres, y compris le président. Les chefs des parquets ont le droit de surveiller les actes et les réunions des directions.

Émission des lettres de gage. — C'est sur l'avis des directions particulières, auxquelles s'adressent les demandes, que l'administration de Varsovie émet les lettres de gage. Ces titres sont transmis au conservateur des hypothèques avant d'être émis. Ce fonctionnaire fait l'inscription hypothécaire requise, puis transcrit les lettres dans un registre spécial.

La direction générale peut toujours contrôler la taxation des biens faite par les directions particulières, et refuser l'emprunt demandé ou en réduire le chiffre.

Droits de la Société contre l'emprunteur. — Les emprunteurs, qui ne payent pas leurs annuités aux échéances fixées, sont d'abord assujettis à des amendes ; leurs biens sont en outre soumis à une exécution administrative. La Société met les immeubles en vente et en devient propriétaire, si personne n'enchérit.

Libération. — L'emprunteur peut se libérer, soit totalement, soit partiellement, et obtenir une radiation proportionnelle des inscriptions qui grèvent son bien ; mais celui qui se retire tout à fait et qui s'affranchit de toute responsabilité pour le passé et l'avenir ne doit pas seulement verser le capital et les intérêts ; il ajoute à la somme empruntée un payement supplémentaire de 2 p. 100.

Droits des porteurs contre la Société. — C'est à la direction générale que les propriétaires des lettres de gage doivent réclamer leurs intérêts ; celle-ci fait rentrer les fonds touchés par les directions particulières, et commence le payement des intérêts et des capitaux les 22 juin et 22 décembre de chaque année. Après quinze jours consacrés aux payements, la caisse est fermée, et les

sommes que l'on a négligé de toucher sont déposées à la Banque aux frais et risques des propriétaires de ces sommes.

Le fonds social, en première ligne, répond de la créance des porteurs des lettres de gage.

Assemblées générales. — Tous les deux ans, il y a, à Varsovie, une assemblée générale des membres de la Société, qui examinent les comptes des directions, et s'occupent de tout ce qui est relatif à leurs intérêts. Il y a aussi une assemblée générale des propriétaires de lettres de gage, dont chacun doit en posséder pour une valeur de dix mille florins au moins. Ils délibèrent sur tout ce qui est proposé relativement à leurs créances ; le gouvernement n'a pas droit de vote à cette assemblée, qui est présidée néanmoins par le ministre des finances. Il faut cent voix au moins pour constituer l'assemblée.

Dissolution de la Société. — Si, grâce aux économies réalisées, toutes les lettres de gage peuvent être rachetées avant la période de 28 ans, la direction générale a le droit d'opérer ce rachat en prenant l'avis du comité de la Société, et la Compagnie est dès lors dissoute.

La Société de la Pologne a déjà parcouru une période complète (28 ans), pendant laquelle la libération intégrale de ses débiteurs s'est opérée.

AUTRICHE.

(*Gallicie.*)

678. L'empire d'Autriche possède un excellent régime hypothécaire. Le droit d'hypothèque s'acquiert uniquement par l'inscription sur les registres publics, et la tenue de ces registres facilite, beaucoup plus qu'ailleurs, les recherches relatives aux charges de la propriété

immobilière · elle permet de connaître avec une extrême précision les mouvements quotidiens de cette propriété.

Il n'existe jusqu'à présent (1) dans tout l'empire d'Autriche, dont la population est d'environ 38 millions d'habitants, qu'un seul établissement de crédit foncier : celui de la Gallicie. Mais plusieurs circonstances paraissent annoncer la fondation prochaine d'établissements du même genre.

Fondation, nature et but de la Société. — L'Association de la Gallicie, fondée en 1841 par les États provinciaux, sous la protection du gouvernement autrichien, et avec la garantie plutôt morale que réelle des États de Gallicie, est régie par des statuts du mois de janvier 1841 ; c'est une association libre de propriétaires, créée pour un temps illimité.

Lettres de gage. — Conditions d'émission. — Les prêts de la Société s'opèrent par l'émission de lettres de gage, nominatives ou au porteur, au choix de l'emprunteur. Ces lettres, munies de coupons d'intérêt, varient de 100 à 1000 florins ; elles produisent un intérêt annuel de 4 p. 100 par an.

Annuités. — Retenue. — Outre l'intérêt de 4 p. 100, tout propriétaire emprunteur paye : 1° une contribution de 1 p. 100 pour l'amortissement ; 2° en une fois, 3 p. 100 de la somme prêtée pour parer aux éventualités, et 3° un quart p. 100 de frais d'administration ; enfin, il doit payer d'avance le premier semestre d'intérêt en recevant les lettres de gage.

On peut non seulement devenir membre de l'association en contractant un emprunt, mais encore en deve-

(1) En 1852.

nant acquéreur d'un bien sur lequel existe un emprunt que l'on veut continuer.

Les lettres de gage ne peuvent être émises pour des sommes moindres de 1000 florins, et seulement pour la première moitié entièrement libre de la valeur des biens inscrits. Les biens de l'État, des communes, des corporations, ne sont pas dans cette condition.

La lettre n'est remise qu'après l'inscription de la dette sur le registre des hypothèques.

Demandes et offres de remboursement. — Les détenteurs de lettres de gage ne peuvent en exiger le remboursement, mais l'association peut les forcer à accepter leur payement, en les prévenant six mois d'avance. Les débiteurs sont toujours libres de s'acquitter, soit en totalité, soit en partie ; seulement ils doivent ajouter à leur dette un semestre d'intérêt pour chacun des acomptes supplémentaires qu'ils ont versés. Les intérêts sont toujours payables en espèce. C'est le tirage au sort qui signe les lettres de gage à rembourser ; ce tirage a lieu deux fois par an.

Administration. — *Surveillance.* — L'établissement est soumis à l'autorité du gouvernement provincial. Il est administré par une direction dont le président et le vice-président sont élus par la Diète provinciale et confirmés par l'empereur. La Diète nomme, en outre, deux directeurs ; puis deux autres directeurs sont nommés par la Diète et les associés réunis.

Le comité des États surveille l'exécution des statuts, la caisse et l'émission des lettres de gage. Si, selon lui, ces titres sont imprudemment émis, il a un pouvoir suspensif jusqu'à la réunion de l'assemblée générale, qui décide souverainement. Les statuts ne peuvent être modifiés sans l'assentiment de la Diète.

L'administration locale a lieu par un comité de cercle que nomme le comité des États. A la commission de surveillance et aux comités de cercle sont encore adjoints des commissaires royaux surveillants.

Droits de la Société contre l'emprunteur. — L'Association a le droit de poursuivre le recouvrement de ses créances sur les immeubles du débiteur engagé ; ses livres font preuve légale non seulement contre ces débiteurs, mais contre les tiers détenteurs des lettres de gage. En cas de contestation, le comité des États statue en premier ressort, et c'est au tribunal d'appel que ses décisions doivent être soumises.

La direction, pour la poursuite des droits de la Société, peut choisir entre la voie administrative ou la voie judiciaire.

Séquestre. — Vente. — L'administration peut recourir au séquestre des propriétés et se réserver tout ou partie des revenus.

Elle peut aussi faire vendre l'immeuble, et si, lors de l'adjudication, personne ne couvre la mise à prix, on vend au-dessous de la première enchère.

Chaque fois qu'un payement est en retard, le débiteur retardataire est tenu d'acquitter six mois d'intérêt de la somme arriérée.

Droits des porteurs des lettres de gage. — Comme garantie de l'exécution de ses engagements, la Société offre à ses créanciers :

1° La rigueur avec laquelle elle peut obtenir l'exécution de ses débiteurs ;

2° Les ressources que le fonds d'amortissement met à sa disposition ;

3° La ponctualité sévère avec laquelle elle fait ses payements.

En cas d'inexactitude, les porteurs des lettres de gage peuvent demander au tribunal de Lemberg de poursuivre directement l'Association. Ils peuvent encore, s'ils le préfèrent, poursuivre la saisie d'un des biens engagés à l'Association, ou réclamer leur payement sur les biens des États.

Ce qui ajoute à la sécurité qu'inspire la Société, c'est que les capitaux des communes et des établissements publics et les fonds provenant de tutelles et de consignations peuvent être employés en lettres de gage.

Fonds de réserve. — Son emploi. — Le fonds de réserve se compose :

1° Des biens désignés par les États comme garantie et des sommes dues à leur munificence ;

2° Des intérêts gagnés par l'escompte des lettres de gage et sur les coupons d'intérêts des lettres de gage remboursées ;

3° Des intérêts du semestre de rentes payé d'avance par les débiteurs ;

4° Enfin de toutes les recettes extraordinaires et imprévues.

Le fonds de réserve sert notamment à couvrir en partie les frais d'administration et à payer les avances imprévues occasionnées par les retards des débiteurs. Enfin, il permet d'offrir aux membres de l'Association des avantages proportionnels quand il a atteint un chiffre suffisant.

Les sommes disponibles du fonds de réserve sont employées en lettres de gage qui peuvent être revendues en cas d'urgence.

Si l'institution venait à être dissoute, le fonds de réserve retournerait aux États.

Limites de l'amortissement. — Moyennant l'annuité

versée par l'emprunteur, la Société reconstitue le capital, à l'acquit de ce dernier, en moins de quarante et un ans.

Privilèges de la Société. — L'empereur a exempté du timbre et des frais d'actes les lettres de gage et leur cession. On peut les faire négocier à la Bourse et les coter à son bulletin. Leur altération est punie comme celle des actes publics et des billets de banque. Quant aux coupons d'intérêts, ils doivent être timbrés.

Circulation. — En 1843, la Société avait en circulation des lettres de gage pour une valeur de 11,414,016 fr. Au moyen de petites coupures, ces titres sont à la portée d'une quantité d'épargnes pour lesquelles le livre des hypothèques est fermé.

L'Association de Gallicie fonctionne bien et a produit, au profit des propriétaires, une amélioration notable dans les conditions de l'emprunt.

WURTEMBERG.

679. Il existe dans le Wurtemberg une Association générale de crédit (*Wurtembergischer Kreditverein*).

Fondation, nature et but de la Société. — Cette association remonte à l'année 1827; mais elle est régie par des statuts revisés qui datent du 15 novembre 1831. Sa durée est illimitée.

Son but est d'emprunter directement des capitalistes, au lieu d'émettre des lettres de gage négociables par les emprunteurs. Ensuite elle prête, au taux le plus bas possible, à tous les propriétaires de biens-fonds, moyens ou grands, nobles ou roturiers, corporations ou communes, les capitaux pour lesquels ceux-ci peuvent fournir les garanties nécessaires.

Capital emprunté. — La Banque, qui avait d'abord limité ses emprunts à 6 millions de florins (12,900,000 fr.),

a le droit de rouvrir de nouveaux emprunts quand le premier sera rempli.

Obligations, intérêts, garantie. — L'Association donne à ses créanciers des obligations négociables à la Bourse, nominatives ou au porteur, au gré des prêteurs. Ces obligations sont divisées par coupures de 100, 200, 500 et 1000 florins au plus.

Depuis plus de huit ans, la Société a réduit l'intérêt au taux de 3 p. 100, et c'est sur ce pied que les intérêts des obligations sont servis annuellement. S'il n'y a pas d'autre lieu désigné, les payements se font à la caisse à Stuttgard.

Les garanties offertes au prêteur pour sa créance sont les suivantes :

1° L'Association ne prête que sur première hypothéque, sur des biens d'une valeur double au moins de la somme prêtée, et d'un revenu certain d'au moins une fois et demie la rente à servir.

2° L'Association ne prête pas moins de 2,000 florins, en général, 1000 dans quelques cas favorables, et 500 au minimum, pour les communes seulement, ou pour les particuliers garantis par les communes.

3° Il est créé, à l'aide de divers éléments, un fonds de réserve qui s'ajoute, comme garantie, à la valeur des biens hypothéqués.

4° Enfin, en cas de retard dans les payements, la Société dispose de moyens extraordinaires de poursuite et d'exécution sommaire.

En outre, la publicité des hypothèques étant exigée, les hypothèques occultes ne sont pas à craindre pour la Société.

Emprunteurs. — Les propriétaires du Wurtemberg et des États voisins, qui se chargent d'une partie de l'em-

prunt contracté sur le crédit commun, en s'engageant à payer l'annuité d'amortissement, les intérêts et les accessoires, peuvent rester attachés à l'association jusqu'à ce qu'elle soit déclarée close par une association particulière.

Pour l'intérêt de 3 p. 100 servi aux prêteurs, on exige des emprunteurs un intérêt de 3 1/2 p. 100; cette différence de 1/2 p. 100 est destinée à commencer la formation du fonds de réserve et à subvenir aux frais d'administration.

Amortissement ordinaire. — L'emprunteur doit payer, en outre, son annuité d'amortissement, qui varie selon la période convenue, mais dont le minimum ordinaire, fixé à 1 p. 100, suffit à l'amortissement total de la dette en quarante-huit années.

Eléments des bénéfices. — Voici les autres sources de bénéfices de l'Association :

1° L'Association exige que les emprunteurs payent tous les six mois, tandis qu'elle ne paye qu'une fois par an, la rente aux prêteurs, ce qui la fait profiter de l'intérêt produit pendant six mois par le capital résultant de ce payement anticipé.

2° L'emprunteur est tenu, ou de régler ses intérêts un mois et demi avant leur échéance, ou d'ajouter au premier semestre payé la rente d'un mois et demi à titre de garantie d'exactitude. La Société profite de l'intérêt de cette avance, dont elle ne tient compte que lors de l'acquittement du dernier semestre.

3° Les débiteurs doivent payer deux ans de rente après les quarante-huit ans nécessaires pour l'amortissement, à titre de fonds de réserve et pour se décharger de la garantie solidaire qui leur était d'abord imposée.

4° On doit payer pour frais d'administration une

somme qui a été longtemps de 26 kreutzers pour 100 florins empruntés, c'est-à-dire presque 1/2 p. 100, tant que dure l'amortissement. Cette somme est encore aujourd'hui de 26 kreutzers; mais on tient compte de la réduction croissante de la dette, et la proportion n'est établie que sur la somme non amortie seulement.

5° Les emprunteurs doivent encore à titre de premier établissement une fois payé, 4 1/6 p. 100. Aux uns, on retient cette somme en leur faisant souscrire des obligations de 100 florins, dont ils servent l'intérêt, alors qu'on ne leur compte que 96 florins. Aux autres, on fait rembourser 104 florins 1/6 pour 100 florins avancés, et ce, moyennant une addition de 11 kreutzers 8/10 à la rente annuelle servie pendant cinquante ans.

6° Enfin, quand l'emprunteur veut se libérer partiellement ou intégralement avant le terme fixé pour lequel il a calculé son amortissement, il est obligé de rembourser jusqu'à 10 p. 100 de plus qu'il n'a reçu.

Amortissement plus rapide. — La contribution d'amortissement varie, au gré du preneur, de manière à le libérer entièrement en dix ans au moins et cinquante ans au plus, quand il ne paye pas d'autres acomptes pendant ces périodes. On peut toujours abréger la durée des annuités qu'on paye, en augmentant le chiffre de sa rente. On peut obtenir aussi de revenir au plus long terme.

Libération anticipée. — Si l'on veut anticiper sa libération et que l'on rembourse en obligations de la Société, on peut le faire sans avis préalable. Si l'on paye en espèces, il faut prévenir six mois d'avance.

Les acomptes dépassant 100 florins sont déduits du capital et amènent une réduction proportionnelle dans les versements semestriels ultérieurs. On en reçoit pas d'acompte au-dessous de 200 florins.

des créanciers.

prunt contracté sur le crédit [illegible] ander, mai[illegible]
payer l'annuité d'amortissem[illegible] Société,
soires, peuvent rester at[illegible] ses r
ce qu'elle soit déclarée c[illegible] s,
lière.

Pour l'intérêt de 3 [illegible]
des emprunteurs un[illegible]
rence de 1/2 p. 10[illegible]
tion du fonds de[illegible] rser n'a[illegible]
nistration. [illegible] ordinairement dé[illegible]

Amortissem[illegible] re des remboursements.
en outre, s[illegible] t pour garantie de leurs droits,
période c[illegible] naut, la masse des hypothèques à
à 1 p. 1[illegible] embres de l'Association et le capital
quarar[illegible] ais ils ont en outre le droit d'intervenir
E[illegible] ussion de toutes les mesures essentielles à leurs
bé[illegible]

Délégués des créanciers. — Les créanciers peuvent se faire représenter par une commission de un à trois délégués nommés par les plus forts intéressés. Ces délégués doivent être entendus à propos des emprunts demandés. Ils donnent leur avis : notamment, sur la valeur des hypothèques et sur les mesures à prendre contre les débiteurs retardataires; ils se font communiquer tous les registres, actes et délibérations de la Société, et ils s'assurent avec les censeurs, nommés en assemblée générale, de la situation active et passive de la Compagnie.

Droits de la Société contre les emprunteurs. — Dans le cas où les emprunteurs négligent leurs payements, la Société peut d'abord emprunter, à leurs frais, d'un banquier, la somme nécessaire pour couvrir les retards. Pour empêcher l'exécution sommaire des mesures de rigueur provoquées par l'inexactitude de ses débiteurs, la Société peut,

ne se met pas e usqu'à un certain point
tion ou à 's.
hat de uatre grands arron-
k, Zwickau et Bu-
le dont plusieurs
ndissement de
nute-Lusace.
crédit fon-
; 4° s'il y a t l'*Union*
valeur de cette hypothe es dans
Contribution aux pertes. — Lorsqu blic :
blée générale en détermine le montant e la
proportionnelle, qui ne peut, en aucun cas, e
emprunteurs pour plus de 26 kreutzers par 100 fl.
du capital encore dû par eux.

Administration. — Les droits administratifs de l'Association appartiennent à la totalité des membres; ils sont exercés soit par l'assemblée générale, soit par le comité qu'elle a élu.

Personnel. — Assemblées générales. — Surveillance de l'État. — Les assemblées générales ont lieu tous les trois ans. Elles nomment, soit dans l'Association, soit en dehors, un comité de cinq membres, plus cinq suppléants chargés d'administrer. Le comité choisit son directeur et un conseil judiciaire. L'assemblée nomme, en outre, un vérificateur des comptes et trois censeurs. Enfin l'État, dont la Société est d'ailleurs indépendante, fait surveiller par un commissaire royal l'exécution des statuts et la valeur des modifications qu'on propose et qui sont soumises à l'approbation gouvernementale.

Fonds de réserve. — Son emploi. — Droits des emprunteurs. — Tous les débiteurs ont les mêmes droits proportionnels au fonds de réserve, composé comme il a été dit ci-

dessus. On prélève d'abord : 1° des 4 1/6 p. 100 de frais de premier établissement; 2° des contributions pour frais d'administration et pertes; 3° des intérêts composés de ces diverses sommes. Le reste est partagé proportionellement aux rentes payées par chaque débiteur pour une année entière.

Tout emprunteur libéré reçoit sa part du fonds de réserve alors existant; on lui remet, en outre, une ou plusieurs promesses ou reconnaissances portant intérêt à 2 1/2 p. 100, pour sa part éventuelle pendant les années qui restent à courir entre l'époque de sa libération réelle et celle à laquelle il aurait dû s'acquitter. Ces intérêts sont capitalisés pour être versés au terme fixé.

Observations. — Cours des obligations. — La Banque de Wurtemberg a, dans ses statuts, quelques dispositions spéciales concernant les conditions faites aux emprunteurs de divers États voisins qu'elle embrasse dans ses opérations. Nous avons négligé ces clauses, généralement plus dures que celles qui s'appliquent aux débiteurs de la province. La Société devant cesser peu à peu ses relations avec d'autres pays, cette partie des statuts n'offre par conséquent que peu d'intérêt.

En 1846, les obligations en circulation montaient à 11,930,930 fr.; ces obligations ont joui, à la Bourse, de primes qui ont dépassé 12 p. 100.

ROYAUME DE SAXE.

680. Le royaume de Saxe, ou Saxe-Royale, comptait, en 1846, une population de 1,836,433 habitants, répartis sur une surface de 271 milles carrés géographiques.

La propriété s'y divise en biens nobles et biens de paysans. Elle est régie par un code modelé en partie sur

le Code civil, et où l'on admet jusqu'à un certain point les hypothèques générales et occultes.

Le royaume de Saxe est divisé en quatre grands arrondissements territoriaux (Dresde, Leipsick, Zwickau et Budissen ou Bautzen), subdivisés en cercles, dont plusieurs portent le nom de *pays héréditaires*. L'arrondissement de Bautzen s'appelle aussi le *Margraviat de la Haute-Lusace*.

Il existe, dans la Saxe, deux institutions de *crédit foncier*. L'une est un établissement particulier : c'est l'*Union de crédit des propriétaires de terres seigneuriales situées dans les pays héréditaires*. L'autre est un établissement public : c'est la *Banque hypothécaire des Etats provinciaux de la Haute-Lusace*.

Nous analyserons ici l'organisation de l'*Union de crédit*. On verra plus loin celle de la Banque hypothécaire.

UNION DE CRÉDIT DES PAYS HÉRÉDITAIRES.

Fondation, nature et but de la Société. — Cet établissement, créé par ordonnance royale du 13 mai 1844, ne fonctionne pas pour tout le royaume. Il renferme ses opérations dans la province pour laquelle il a été institué.

La Société, fondée d'abord presque exceptionnellement pour les propiétaires de biens nobles, a modifié ses statuts et a progressivement admis les biens de paysans, en réduisant les charges d'admission, qui étaient plus lourdes pour ces derniers. Suivant une modification introduite à la fin de 1849, il suffit, pour pouvoir s'associer, que le postulant, noble ou roturier, qui n'a pas de propriété nobiliaire, offre un bien de paysan dont le sol produise un revenu net annuel de 1250 fr. au moins.

Lettres de gage. — Conditions d'émission. — Les prêts de la Société s'effectuent par la remise de lettres de gage au

porteur. Ces lettres produisent intérêt et sont divisées en coupures de 500 thalers, 100 et 25 thalers (93 fr. 75 c.). Le montant des intérêts que ces titres produisent est fixé avant l'émission de chaque nouvelle série.

La Banque ne prête pas au-dessous de 3,750 fr., et pas au-dessus de la moitié de la valeur hypothécaire du bien qui représente le gage. Elle n'accepte que les biens libres, ou présumés tels, la législation tolérant les hypothèques occultes; mais le propriétaire doit faire la preuve qu'il peut disposer de son bien. Enfin, il ne peut être émis des lettres de gage pour une plus grande valeur que celle représentée par les capitaux hypothéqués sur les biens engagés.

Annuités, retenue, amortissement. — Les rentes doivent être payées à l'Union tous les six mois, et toujours trois mois avant l'échéance des intérêts des lettres de gage.

L'Union prélève sur la valeur nominale de chaque emprunt un revenu annuel représentant l'intérêt et l'amortissement de la lettre de gage, ainsi que les frais d'administration.

Demandes et offres de remboursement. — La Société ne peut dénoncer le capital prêté que dans les cas fixés par les statuts et en prévenant six mois d'avance. Les cas de remboursement forcé pour l'emprunteur sont: le stellionat, la division du gage, la détérioration de la propriété et le défaut de payement des annuités aux échéances.

Les détenteurs des lettres de gage ne peuvent en exiger le remboursement, mais les débiteurs ont le droit d'offrir leur libération totale ou partielle. Tous les payements, même ceux des biens vendus aux enchères, doivent se faire au moyen de lettres de gage de l'Union, d'après leur valeur nominale.

Après cinq ans d'existence de la Banque, il est rem-

boursé annuellement, par la voie du sort, autant de lettres de gage que les fonds de réserve et d'amortissement de chaque série le permettent.

Toutes les séries garantissent la totalité des intérêts à payer. En dehors de cette solidarité, chacune d'elles forme un tout et possède sa réserve et son fonds d'amortissement particuliers.

Administration. — Surveillance. — Les affaires de la Société sont régies par une direction, une assemblée générale, un syndic et un délégué, assistés d'employés, qui ont la gérance réelle.

Un commissaire royal surveille, en outre, l'institution, vérifie les livres et les comptes. Aucune hypothèque ne peut être radiée, ni aucune lettre de gage émise, sans son assentiment.

Droits de la Société contre l'emprunteur. — Séquestre et vente. — L'emprunteur doit les intérêts à 5 p. 100 des sommes payées tardivement. En cas de non-payement au jour de l'échéance, la Société peut demander la séquestration du bien et désigner le gardien du séquestre. Si la vente forcée de la propriété est nécessaire, le débiteur exproprié perd son droit au fonds de réserve. L'acquéreur du bien peut demander à entrer dans l'Association.

Droits du porteur des lettres de gage. — Les porteurs de lettres de gage ont le droit de poursuivre l'Association en cas de négligence dans le payement des intérêts. Les biens hypothéqués, le fonds de réserve et tout le capital social répondent de leur créance. Sur leur demande, les lettres de gage peuvent être mises hors de circulation.

Fonds de réserve ; son emploi. — Après chaque inventaire annuel, lorsque les revenus de la Banque ont couvert les intérêts, les frais d'administration et les pertes subies, les profits opérés par les diverses séries sont, pour les

deux tiers, consacrés au fonds d'amortissement. Le tiers restant sur les profits forme le fonds de réserve jusqu'à ce qu'il représente, avec l'accumulation des intérêts de ce tiers, 5 p. 100 du capital total de la série. Alors, tous les profits et les intérêts du fonds de réserve vont au fonds d'amortissement. Le fonds de réserve est destiné à couvrir les pertes. On peut l'employer, soit en achat de lettres de gage, soit en d'autres placements, au choix des directeurs.

Dissolution. — L'établissement ne peut se dissoudre qu'après le remboursement de toutes les lettres de gage avec leurs coupons, l'extinction de toutes les hypothèques et le payement de son passif.

Privilèges de l'Union. — *Circulation.* — Les autorités du royaume, les administrateurs de caisses publiques, etc., et les tuteurs, sont autorisés à employer en achat de lettres de gage les capitaux qui leur sont confiés.

En 1849, les lettres de gage délivrées par la Société montaient à 4,470,656 fr. 25 c.

HANOVRE.

681. Le Hanovre est divisé en six provinces ou arrondissements, et un *territoire*. Il renfermait, d'après le dénombrement de 1845, une population de 1,758,847 habitants sur une superficie de 698 milles carrés géographiques. Parmi les États allemands, le Hanovre est un de ceux qui ont conservé le plus longtemps les traces du régime féodal. La propriété rurale y est divisée en biens nobles et biens de paysans. Ces derniers étaient grevés de nombreuses servitudes jusqu'à l'époque de la fondation, en 1840, de l'établissement de crédit territorial pour le rachat des dîmes et redevances seigneuriales.

Il existe dans le Hanovre quatre établissements particuliers fonctionnant dans des provinces déterminées, et un établissement public, fondé le 8 septembre 1840, et s'appliquant à toutes les provinces du royaume privées de banques spéciales.

Voici, en résumé, l'organisation des quatre établissements privés (1):

1° *Institut de crédit hypothécaire de Lunebourg.*

Fondation, nature et but de la Société. — Cet établissement, qui date de l'année 1790, est exclusivement fondé pour les biens nobles du Lunebourg. Il ne prête que sur indication de la destination des fonds, et l'on doit justifier de l'emploi du capital.

Obligations, intérêts, garanties. — La Société n'emprunte pas moins de 200 thalers pour chaque obligation. Elle donne à ses créanciers des titres nominatifs. Elle paye tous les ans 3 p. 100 d'intérêts, par fractions semestrielles. Après trois mois d'échéance, les coupons des titres non présentés sont perdus pour les créanciers.

La Société offre, pour la sûreté du prêt, tout son actif et sa sévérité d'exécution contre ses débiteurs. Elle prête à ceux-ci d'après l'importance de leur revenu net et de manière qu'ils puissent vivre du surplus du produit de leur bien, quand ils ont prélevé l'annuité.

Emprunteurs. — Conditions des prêts. — Le maximum de la redevance annuelle est de 5 p. 100 pour l'emprunteur, pendant les cinq premières années : ce chiffre diminue

(1) Voir ci-après la description de l'établissement public ou *Établissement territorial de Hanovre*, p. 252.

alors de 1/2 p. 100. On paye tous les six mois. — L'institution ne peut jamais exiger le remboursement intégral, ni augmenter la rente à servir au delà de 5 p. 100. Si elle se voit contrainte d'emprunter à plus de 3 p. 100, elle se récupère en prolongeant la durée de l'amortissement.

Le débiteur peut se libérer par acomptes de 50, 100, 200 thalers, et même davantage, en prévenant six mois d'avance. On doit 2 p. 100 de la dette inscrite, si l'on s'est libéré avant la fin de la cinquième année, et seulement 1/8 p. 100, si l'on ne rembourse entièrement que de la sixième à la seizième année.

Droits de la Société contre les emprunteurs. — En cas de négligence dans l'exploitation ou dans le service des intérêts, la Société fait ordonner que les biens seront administrés par un gérant de son choix. La banque pratique aussi le séquestre en cas de faillite. Enfin, les tribunaux ne peuvent ordonner ni la saisie, ni la vente des biens, sans le consentement de la Société.

Administration. — *Surveillance.* — L'association se dirige par elle-même, mais elle est sous la surveillance du collège des nobles et du gouvernement. On en appelle à ces autorités, même des décisions par lesquelles l'administration de la banque refuserait des fonds à un emprunteur.

Fonds de réserve. — Pour former le fonds de réserve, on prélève, savoir : sur les prêts accordés aux associés et à titre de contribution aux frais d'administration, 2. p. 100 pendant les cinq premières années, et 1/2 p. 100 de la sixième à la dix-septième année. Ce fonds se grossit de ce que gagne la caisse sur les emprunts contractés à moins de 3 p. 100, et enfin des intérêts du fonds même.

Une partie sert, après la sixième année, à couvrir une portion des frais d'administration.

Enfin, quand un associé a complètement amorti sa dette, on lui tient compte de sa part proportionnelle dans le fonds de réserve.

2° *Association de crédit pour l'ordre équestre des principautés de Calenberg, Grubenhagen et Hildesheim.*

682. Cette institution, fondée le 25 août 1825, a été étendue aux biens de paysans par ordonnance du 23 janvier 1838.

Les dispositions des statuts ont beaucoup de rapports avec celles qui régissent la Société de Lunebourg. Les renseignements recueillis à ce sujet sont d'ailleurs peu nombreux.

Du reste, l'importance de cette banque est minime et son cercle d'opérations trop restreint. En 1844, le montant de ses prêts n'atteignait pas 1,500,000 thalers.

Il faut, pour que la Société prête sur les biens de paysans, que ces propriétés valent au moins 6,000 thalers.

3° *Établissement de crédit pour l'ordre équestre des principautés de Brême et de Verden.*

683. Cette association a été fondée en janvier 1826. Son mécanisme est aussi à peu près le même que celui de la Banque de Lunebourg. Les différences à signaler dans les statuts sont les suivantes : il existe des biens sur lesquels l'institution ne prête que les 2/5 de la valeur des biens, et, dans ce cas, elle se fait payer 5 p. 100 pour intérêts, amortissement et frais d'administration. L'an-

nuité ne monte en tout qu'à 4 1/2 p. 100 lorsqu'on prête moitié de la valeur.

Enfin, l'amortissement le plus lent a lieu en 72 ans. On n'y applique que 1/4 p. 100 par an ; mais on peut se libérer en 56 ans, moyennant 1/2 p. 100, et en 47 ans en payant 3/4 p. 100 ; enfin, en 41 ans, par un versement de 1. p. 100.

Les obligations sont nominatives ou au porteur. On ne paye les intérêts qu'une fois par an. Les coupons non présentés à l'échéance se prescrivent par deux ans.

Les porteurs d'obligations peuvent exiger leur remboursement à six mois de terme.

La contribution pour frais d'administration ne peut excéder 14 p. 100 ; si cette somme est insuffisante, le fonds de réserve y supplée. Les opérations de la Société 'ont qu'un médiocre développement.

684. 4° *Association de crédit pour les propriétaires dans la principauté de la Frise orientale et de Harlingerland.*

L'ordonnance royale contenant les statuts de l'association est du 25 novembre 1828. Elle est suivie d'une instruction pour l'administration de l'association et pour l'estimation des terrains engagés.

On n'a que des renseignements très incomplets sur cet établissement, qui, comme les précédents, n'a qu'une médiocre importance.

Mais l'établissement véritablement important du Hanovre, c'est la banque dirigée par le Gouvernement ; cette institution se distingue éminemment des associations aristocratiques et provinciales qui l'ont précédée, par son origine et sa destination toutes démocratiques, non moins que par son caractère de centralisation gouvernementale.

GRANDS-DUCHÉS DE MECKLEMBOURG-SCHWÉRIN ET STRÉLITZ.

685. Ces deux Etats, bien qu'ayant des souverains distincts, sont unis par des liens politiques et administratifs. Ils ont une population de 625,000 habitants environ, sur une superficie de 264 milles carrés allemands.

Une seule institution de crédit pour les biens de l'ordre équestre est établie dans les deux Grands-Duchés.

Institut de crédit foncier pour les biens de l'ordre équestre.

Fondation, nature et but de la Société. — Cette institution, qui paraît être la plus ancienne de l'Allemagne après celle de Silésie, a commencé à reviser ses statuts en 1818. Après avoir subi des modifications successives dans son règlement, elle fonctionne de la manière suivante :

La Société ne prête que sur les biens principaux compris dans le cadastre de l'ordre équestre, et qui n'appartiennent point au souverain ; peu importe, d'ailleurs, la qualité du propriétaire. Les biens doivent être assurés contre l'incendie. La Société émet des certificats hypothécaires (lettres de gage).

Lettres de gage. — Conditions d'émission. — Tout propriétaire qui veut emprunter doit fournir des pièces justificatives de son droit de propriété. Il joint notamment à ces titres : la carte du fonds, extraite du cadastre, qui indique non seulement l'étendue des terres, mais encore leurs qualités productives rangées en quatre classes.

La direction générale accorde les lettres de gage sur la proposition de la direction du cercle et après nouvel exa-

men, si elle le juge convenable. La direction du cercle nomme des experts pour faire l'estimation des biens, sur les lieux, avec le plus grand détail et aux frais du postulant. Il n'est prêté que jusqu'à concurrence de moitié de la valeur des biens, et sur première hypothèque.

Les lettres de gage s'émettent par coupures de 25 thalers au minimum, pour 1/4 p. 100 de la totalité de la somme hypothéquée, et de 1000 thalers au maximum. Ces titres sont au porteur ; mais les détenteurs peuvent demander qu'ils deviennent nominatifs, moyennant un droit modéré. On peut donner des espèces aux emprunteurs.

L'intérêt des certificats hypothécaires est de 3 1/2 p. 100, mais l'institut peut élever ou abaisser cet intérêt. Il est payé par fractions semestrielles, aux jours de Saint-Antoine et de Saint-Jean.

Annuités. — Accessoires. — Amortissement. — Les propriétaires sont tenus, de leur côté, de payer leurs annuités huit jours avant chaque échéance, à la caisse de leurs cercles respectifs, et sous peine de 2 p. 100 de dommages-intérêts, outre le remboursement des frais nécessités par leur négligence.

Les annuités se composent : 1° du montant des intérêts à verser aux créanciers ; 2° de 1/4 p. 100 de la dette annuelle, par fractions semestrielles.

Le débiteur paye, en outre, comme entrée, et avant qu'on délivre le certificat hypothécaire, 1/2 p. 100 du capital employé. Ces deux dernières sommes servent à couvrir les frais d'administration, les déficits fortuits, etc.

Enfin, en sus du quart ci-dessus, le propriétaire doit encore payer, pour arriver à l'amortissement de sa dette, 1/4 p. 100 du capital emprunté. Ce nouveau quart se paye aussi par versements semestriels. Ce qui reste des

sommes spéciales versées pour frais d'administration profite au fonds d'amortissement.

Les frais d'inscription des créances au livre des hypothèques et le coût des lettres de gage sont à la charge de l'emprunteur.

Non exigibilité du remboursement. — Droit de se libérer. — Les créanciers ne peuvent exiger le remboursement des lettres de gage qu'à l'échéance de la dette; mais la Société peut dénoncer simultanément tous les certificats de crédit, avec l'assentiment des deux souverains. Elle fait, en outre, tous les six mois, un tirage au sort des titres qu'elle doit rembourser le trimestre suivant. Les propriétaires peuvent se libérer peu à peu, et d'avance, en remettant à l'établissement des lettres de gage achetées par eux. Ils ne peuvent en remettre pour moins de 1000 thalers à la fois.

Administration. — Surveillance. — L'administration se compose de trois directeurs pour les cercles, d'une direction générale, d'un comité de revision, et de l'Assemblée générale. Les directions sont électives. On nomme, pour chaque cercle, au moins deux députés et un syndic. Les assemblées générales ont lieu tous les ans. Les souverains surveillent l'institution, et les statuts n'en peuvent être modifiés sans leur approbation collective.

Droits de la Société contre l'emprunteur. — En cas d'inexécution des engagements du débiteur, la Société le fait exécuter : les tribunaux remettent gratis l'ordonnance nécessaire. On peut faire ordonner le séquestre et la gestion par un délégué de l'institution, si la mesure semble préférable.

En cas de faillite, on procède à la vente, et, même pendant la durée de la faillite, l'établissement perçoit ses intérêts sur les revenus; l'acquéreur reste, pour la pro-

priété, membre de la Société, jusqu'à ce qu'il ait remboursé le montant des lettres de gage.

Droits du porteur. — Les porteurs des certificats hypothécaires ont le droit de poursuivre directement la Société, et d'exiger, à l'échéance, le payement des coupons en espèces.

Fonds de réserve. — Son emploi. — Le fonds de réserve se compose : 1° des sommes versées accessoirement avec les annuités et mentionnées ci-dessus ; 2° de tous les bénéfices que peut faire la Société, par suite, par exemple, de pertes de coupons, etc. Ce fonds est employé, notamment, comme on l'a dit, au payement des frais d'administration.

La dissolution de l'institut ne peut avoir lieu qu'avec l'autorisation des deux grands-ducs. Elle s'effectue également si le fonds d'amortissement parvient à racheter les certificats hypothécaires.

HAMBOURG.

686. La ville libre anséatique de Hambourg compte une population d'environ 188,000 habitants ; son Gouvernement est composé d'un sénat et d'une assemblée de bourgeoisie.

Il existe dans cette ville un établissement privé de crédit hypothécaire nommé *Caisse de crédit pour les propriétés et les terrains de la ville de Hambourg.* Les propriétaires qui y ont souscrit obtiennent le droit d'en tirer des capitaux, lorsque les sommes qu'ils ont empruntées sur hypothèque leur sont redemandées.

Elle a fait quelque bien, sans cependant jouer un rôle très important dans l'amélioration de la propriété foncière.

Fondation. — Nature et but de la Société. — Cette caisse a été fondée en 1782, mais ses statuts ont été revisés en 1844, et approuvés par le Sénat le 7 mars 1845. Le but de l'établissement est de permettre de former, par des contributions successives, un fonds destiné à faire des avances aux propriétaires chargés de dettes hypothécaires exigibles et réclamées par les créanciers, et d'éteindre la dette hypothécaire par amortissement annuel.

Trois classes d'intéressés. — Il y a trois classes d'intéressés : 1° les propriétaires de terrains situés dans la ville de Hambourg, qui, en déposant de l'argent et laissant accumuler les intérêts, se forment pour l'avenir un capital d'épargne ; 2° les propriétaires que la caisse garantit, à de certaines conditions, contre la poursuite des créanciers hypothécaires, jusqu'à concurrence des trois quarts de la valeur du fonds ; 3° les particuliers qui, n'étant pas propriétaires, veulent se procurer le moyen d'acheter des immeubles en faisant des versements successifs à la caisse.

1° *Première classe d'intéressés.* — Les propriétaires dont le bien est grevé peuvent se former une caisse d'épargne au moyen de l'association. A cet effet, ils estiment leur immeuble comme ils l'entendent, puis ils versent pour droit d'entrée 2 p. 100 de l'estimation ; ils s'obligent, en outre, à verser tous les ans, par semestre, 1/2 p. 100 de cotisation. En cas d'inexactitude, ils sont passibles d'amende. Les intérêts payés par la caisse pour ces versements sont de 2 1/2 p. 100 pour 1000 marcs-banco (le marc vaut 1 fr. 87 c.); le propriétaire qui réclame son remboursement est obligé de prévenir six mois d'avance ; il suffit de trois mois pour les sommes inférieures.

Il peut, au lieu d'argent, prendre une lettre de gage, qui a pour garantie l'actif social, et il lui est permis,

quand il a déposé les 1000 marcs, de passer dans la deuxième classe des intéressés.

2° *Deuxième classe des intéressés. — Biens garantis par la caisse contre les poursuites des créanciers.* — La Société fait visiter les biens et les estime, mais elle ne garantit que jusqu'à concurrence des trois premiers quarts de la valeur. Les cotisations continuent d'ailleurs comme dans la première classe. Les estimations sont relevées tous les cinq ans; la garantie de la caisse doit être renouvelée aux mêmes époques.

Si les cotisations ne sont pas exactement versées, des amendes sont prononcées, qui s'élèvent jusqu'à 1 p. 100 par mois après six mois de retard. Après un an, si le payement n'a lieu qu'en vertu de poursuites, l'associé est exclu et remboursé sous la déduction de ce qui est dû à la Société. Si le créancier a été payé, la caisse, subrogée à ses droits, poursuit le débiteur. Au renouvellement des estimations, le propriétaire peut demander son remboursement, et la caisse ne doit plus de garantie. Les propriétaires de la seconde catégorie peuvent aussi demander à la caisse des lettres de gage, et alors ils demeurent seuls chargés du dégrèvement de leur propriété.

Nature de la garantie accordée aux intéressés susmentionnés. — La garantie consiste en ce que les propriétaires ont le droit de recourir à la caisse quand on leur dénonce la créance par eux due et qu'ils n'ont pas le moyen de se procurer, au taux de 4 p. 100, les fonds nécessaires au remboursement. Cette garantie ne commence son effet qu'un an après l'association.

Dénonciation de créances. — Obligation d'avertir la Société. — Tout intéressé auquel une inscription est dénoncée doit, dans les quatre semaines, en prévenir la caisse; il doit aussi, néanmoins, chercher, de son côté, l'argent

nécessaire pour satisfaire à la demande de payement, et prévenir s'il n'en trouve pas.

Subrogation aux droits des créanciers remboursés. — Si les fonds de la caisse sont insuffisants pour éteindre les inscriptions dénoncées, la caisse paye les créanciers au prorata de ses fonds, et le payement du surplus est renvoyé de terme en terme. La Société est subrogée aux droits des créanciers remboursés; l'intéressé doit 1/2 p. 100 de courtage pour cette subrogation.

Libération du débiteur. — Après le remboursement par l'établissement, il lui est dû un intérêt de 4 p. 100 par an, outre la cotisation annuelle. Le capital n'est pas exigible. Le débiteur peut se libérer en prévenant six mois d'avance.

Séquestre. — *Expropriation.* — Trois mois après l'échéance des intérêts, le séquestre est mis sur les revenus, en cas de retard du débiteur. Il peut ensuite être poursuivi en expropriation. La Société peut acheter le fonds, mais à la charge de le rendre dans le plus bref délai. Le nouveau propriétaire a la faculté de devenir associé. Les cas de séquestre et d'expropriation sont très rares.

3° *Troisième classe d'intéressés.* — *Personnes formant un fonds pour acheter une propriété.* — Tout individu indique le capital qu'il veut faire entrer dans la caisse, et on lui remet un bon.

Les versements sont généralement faits d'après les règles prescrites pour la première classe; cependant on peut déposer de suite un capital fixe, et la caisse doit les intérêts à 2 1/2 p. 100. Les intérêts des intérêts sont ajoutés annuellement au capital.

On procède, pour la sortie de ces intéressés, comme pour les associés de la première classe. Enfin, s'ils

achètent une propriété, ils peuvent, à leur choix, passer dans la première ou dans la deuxième classe.

Lettres de gage provenant de dépôts. — La caisse peut, pour augmenter ses ressources, recevoir des dépôts des particuliers et leur délivrer des lettres de gage de dépôt produisant intérêt à 3 p. 100 au-dessous de 500 marcs, et à 3 1/2 p. 100 au-dessus de cette somme. Les intérêts se payent annuellement. Ces lettres sont remboursables, même partiellement, six mois après l'avis donné par le porteur. La banque peut consentir un terme plus court moyennant un escompte de 1/3 p. 100 par mois.

Surveillance. — Le Sénat a droit de surveillance sur l'institution.

DANEMARK.

687. Le Danemark, dont la population était en 1850 de 2,300,000 habitants sur 1021 milles carrés géographiques, est un pays essentiellement agricole. L'immense majorité des capitalistes placent leurs fonds sur hypothèque. Les terres et les revenus rapportent le plus souvent 7 à 8 p. 100. L'intérêt légal de la somme hypothéquée (4 p. 100) étant bien inférieur à ce taux, les propriétaires trouvent un véritable avantage à hypothéquer leurs immeubles : aussi presque toutes les propriétés sont-elles grevées. La tendance naturelle des capitaux vers l'agriculture est, en outre, favorisée par les lois et par la situation géographique.

On comprend que le Danemark, grâce à sa situation exceptionnelle, ait pu se passer jusqu'ici d'institutions de crédit destinées à venir en aide aux agriculteurs et aux propriétaires fonciers. Cependant, dès le XVIIIe siècle, le Gouvernement danois s'était efforcé déjà de protéger

l'agriculture, principale source de la richesse nationale. Par l'ordonnance du 16 août 1786, le Gouvernement fonda de ses propres deniers une caisse de crédit (*Credit-Kasse*). Cette caisse prêtait à 2 p. 100, mais seulement à certaines entreprises ayant pour objet spécial l'amélioration de l'industrie agricole. Il a été depuis fondé des caisses d'épargne qui ont été d'un grand secours à l'agriculture.

Avant 1848, des projets de sociétés d'emprunteurs avaient été présentés dans plusieurs comices agricoles; mais la guerre qui éclata en 1848 entre le Danemark et l'Allemagne, au sujet de l'insurrection du Schleswig-Holstein, en suspendit l'exécution.

En 1850, M. Brezendahl, membre de la Diète, présenta à cette Assemblée une proposition relative à l'organisation des Sociétés de crédit entre propriétaires fonciers.

Cette proposition fut adoptée, sauf quelques modifications, et devint la loi du 20 juin 1850, sanctionnée par Frédéric VII.

Voici la substance de cette loi :

Elle autorise le ministre de l'intérieur à favoriser l'établissement de Sociétés de crédit entre propriétaires de terres danoises. Les statuts doivent contenir notamment les dispositions suivantes :

Fonds social. — Obligations. — Il faut, pour obtenir l'autorisation, qu'au moyen de souscriptions réunies, on ait composé un fonds social de 1 million de rixdalers au moins (3 millions de francs).

Le chiffre des obligations ne peut être inférieur à 150 fr.; il ne peut en être émis pour une somme excédant le montant des hypothèques.

Conditions des prêts. — Garanties. — L'hypothèque ne doit jamais dépasser de deux tiers la valeur de l'im-

meuble, et les garanties d'une bonne évaluation doivent être fournies.

Les Sociétaires sont solidaires jusqu'à concurrence de la valeur empruntée.

Amortissement par annuités. — Il doit y avoir engagement par les emprunteurs d'amortir successivement la dette. Tous les trois mois, la Société remet son bilan au ministre de l'intérieur.

Privilèges et droits de la Société. — Les obligations émises sont exemptes du timbre, et les envois d'argent aux Sociétés jouissent d'une modération de frais de poste. Les banques peuvent exproprier, au moyen de formalités simplifiées, leurs débiteurs inexacts.

Les capitaux appartenant à des mineurs ou à des établissements publics peuvent être placés en obligations, et les associations peuvent emprunter et prêter à un taux excédant même 4. p. 100 par an (intérêt légal).

Cette loi a été accueillie avec une faveur marquée. Aussitôt après sa publication, de nombreuses souscriptions ont été reçues dans le Jutland et dans les îles pour la formation des caisses de crédit. Des associations se sont formées, mais le temps qui s'est écoulé depuis cette époque est beaucoup trop court pour qu'il soit possible d'en constater les résultats.

II.

DEUXIÈME GROUPE.

SOCIÉTÉS DE PRÊTEURS.

BAVIÈRE.

688. *Banque hypothécaire et d'escompte de Bavière* (1). — Le royaume de Bavière, dont la population était en 1846 de 4,504,874 habitants sur 4,394 milles carrés géographiques, est régi par un Code civil en partie modelé sur le Code civil français. Toutefois, à l'exception du Palatinat rhénan, toutes les parties du pays jouissent de la publicité et de la spécialité des hypothèques.

La propriété commence à être divisée, bien que le nombre de grandes propriétés soit encore assez considérable. Pour dégrever le sol, divers projets d'institution de crédit avaient été proposés dès 1825, mais la combinaison à laquelle on s'est arrêté est celle d'une *Banque hypothécaire et d'escompte.*

Fondation, nature et but de la Société. — Cet établissement a été fondé à Munich en 1835, par une société d'actionnaires, au capital de vingt millions de florins (430,000,000 fr.), divisé en quarante mille actions.

C'est à la fois une caisse de crédit hypothécaire, une banque d'escompte, de circulation et de dépôt, une

(1) Cette Banque a reçu, dans ces derniers temps, des modifications importantes; nous en avons tenu compte dans l'exposé que nous faisons de son organisation et de ses opérations.

caisse d'épargne et une agence d'assurances sur la vie et contre l'incendie. Elle a une succursale à Augsbourg.

Durée du privilège. — Conditions d'émission des billets. — La durée du privilège de la Société est de 99 ans. Elle a émis des billets dont la coupure descendait jusqu'à 10 florins, et qui avaient cours forcé. L'émission de ces billets ne pouvait excéder les 4 1/0 du capital, ni la somme de huit millions de florins.

Conditions du prêt. — La Banque prête sur toute espèce de biens libres, productifs de revenus ; l'emprunt ne peut être inférieur à 500 marcks (625 fr.). L'emprunteur s'oblige à se soumettre aux statuts et à payer une redevance annuelle qui ne peut excéder 6 p. 100, intérêt et amortissement compris. La redevance la moindre est de 5 p. 100, et, avec cette annuité, il faut 52 ans pour amortir la dette. Sur ces 5 p. 100, 4 1/2 p. 100 servent à payer l'intérêt dû aux prêteurs. 1/2 p. 100 est compté comme amortissement avec capitalisation d'intérêts. On peut toujours avancer l'époque de l'amortissement total : 1° en se libérant par des acomptes, dont le minimum est variable selon le chiffre de l'emprunt ; 2° en remboursant intégralement, ou en adoptant une annuité plus forte.

Payement des annuités. — Droits contre l'emprunteur. — Expropriation. — L'emprunteur s'oblige à payer sa redevance en deux termes semestriels et dans les quatorze jours du délai fixé. En cas de négligence dans les payements, comme en cas de détérioration dans les immeubles, la Banque peut saisir sommairement et poursuivre l'expropriation. Comme pour les autres banques d'Allemagne, les délais sont courts et les actes judiciaires simplifiés.

Droits de l'emprunteur. — De son côté, l'emprunteur peut exiger que son compte à la Banque soit arrêté à

chaque versement semestriel ; on calcule alors ce qu'il a remboursé par acomptes ou par amortissement, et il lui est loisible de demander que le capital dont il reste débiteur soit considéré comme un nouvel emprunt. Enfin, quand il s'est acquitté intégralement, il a droit d'exiger la remise de son obligation quittancée, et, sur le vu de cette pièce, le conservateur des hypothèques radie l'inscription prise.

La Société émet des obligations à court terme et des obligations à long terme (lettres de gage). Le capital nominal des obligations et lettres de gage ne peut être inférieur à la somme de 100 marcks (125 fr.).

Les obligations émises en représentation des prêts à court terme ne peuvent dépasser la somme de 9 millions (11,250,000 fr.), et doivent représenter le même chiffre en prêts à court terme. En aucun cas, la totalité des prêts à court terme ne peut dépasser le montant du capital-actions de la réserve, plus celui des obligations à court terme en circulation.

Lettres de gage. — Les lettres de gage sont émises exclusivement en représentation des prêts hypothécaires à long terme ; elles sont garanties par le montant des prêts réalisés et par l'ensemble de l'actif de la Société ; les intérêts à raison de 4 p. 100 sont payables semestriellement. Le remboursement de ces titres ne peut être exigé par les porteurs, qu'en cas de sortie au tirage. Un commissaire royal délégué surveille les émissions et préside aux tirages.

L'emprunteur reçoit le montant de l'emprunt en lettres de gage au cours nominal de 500 marcks (625 fr.) ; la Société ne délivre des coupures au-dessous de 500 marcks que pour compléter le montant d'un emprunt.

Dividende aux actionnaires. — Leurs droits. — La So-

ciété sert à ses actionnaires un intérêt de 3 p. 100 seulement par an; mais ils ont droit aux dividendes provenant des bénéfices et à une part proportionnelle dans tout l'actif social, et spécialement dans le fonds de réserve. Le montant des actions est, sans doute, exposé à toutes les chances de perte que court une Société d'actionnaires; mais comme on ne rembourse pas ce capital aux associés, au fur et à mesure de l'amortissement, on n'a pas à recourir à des emprunts d'urgence pour les pertes éventuelles.

Administration. — Surveillance. — La Banque est administrée par les soixante actionnaires les plus intéressés; ils forment un comité d'administration qui nomme sept actionnaires composant la direction de la Banque. Sous cette direction fonctionne une administration composée d'employés rétribués. La direction nomme un conseil judiciaire et quelques censeurs pour les affaires de l'escompte. Les administrateurs ne peuvent pas faire le commerce. Le comité se réunit une fois par an; la direction une fois par semaine.

A la fin de 1882, les prêts à court terme réalisés avec les fonds sociaux à raison de 4 p. 100, 4 1/2 p. 100 et 5 p. 100, en partie amortissables par annuités et en partie remboursables après dénonciation de part et d'autre, se sont élevés à la somme de : marcks 16,787,786 71; les prêts à long terme, à : marcks 333,741,817 77. Les lettres de gage en circulation 4 p. 100 représentent un capital de : marcks 332,342,731 28.

HESSE-DARMSTADT.

689. Le Grand-Duché de Hesse Darmstadt, dont la population était en 1849 de 852,679 habitants sur une

superficie de 152 milles carrés géographiques, ne possède d'établissement de crédit foncier que dans la partie située sur la rive droite du Rhin, c'est-à-dire dans celle où le Code civil, qui admet les hypothèques occultes, n'est point en vigueur.

La Société anonyme établie à Darmstadt sous le titre d'*Établissement de rentes* (*Renten-Anstalt*) étend cependant ses opérations à la Hesse rhénane.

Fondation, nature et but de la Société. — Cette Société ne se contente pas, de même que la précédente, de prêter sur hypothèque; ce genre d'opérations est presque accessoires pour elle ; c'est d'abord une association tontinière et d'assurances sur la vie.

Conditions du prêt. — L'établissement prête à des corporations ou à des particuliers, soit sur première hypothèque, soit sur double valeur, en cas de deuxième inscription, des capitaux dont le chiffre ne peut être inférieur à 500 florins.

Annuités. — *Obligations des emprunteurs.* — L'emprunteur s'oblige à rembourser le capital prêté en annuités fixes, calculées à son gré depuis 6 p. 100 au moins jusqu'à 30 p. 100 au plus.

Moyennant le payement annuel de 6 p. 100, qui comprend les intérêts et l'amortissement du capital, on se libère en 33 ans, et moyennant, en outre, un solde final additionnel de 4 florins 2/3 environ. Le prêteur perçoit 4 3/4 p. 100 d'intérêts annuels; le surplus est pour l'amortissement.

Droits de l'emprunteur. — *Libération anticipée.* — L'emprunteur peut abréger les termes de l'emprunt par des payements extraordinaires, égaux au moins au chiffre de l'annuité; il peut encore s'acquitter intégralement après avoir prévenu la Société. Il peut aussi augmenter ou ré-

duire son chiffre d'annuité ; il peut enfin verser ses redevances tous les trois mois, s'il le préfère.

Droits de la Société contre l'emprunteur. — En cas de retard dans les payements ou de diminution de valeur des propriétés, on dénonce l'emprunt et on poursuit le recouvrement intégral de la créance, qui doit être remboursée dans les trois mois.

De cinq en cinq ans, la Société peut faire estimer les biens à nouveau et faire reconstituer le gage en cas de dépréciation, le tout aux frais de l'emprunteur.

Observations. — Les frais d'un emprunt de 500 florins montent à 2 1/2 du capital, à cause des frais d'estimation qui sont trop élevés. Le minimum des prêts, fixé à 500 florins, n'est pas assez faible en raison de l'extrême division de la propriété ; aussi la Banque ne fait elle qu'un nombre assez restreint d'opérations.

BELGIQUE.

690. La Belgique a vu naître plusieurs institutions de crédit foncier qui ne paraissent pas y avoir réussi.

M. Royer, dans son rapport, cite « une Société en liquidation portant le titre de *Banque foncière*. La chute de cette Société paraît tenir en partie à ce que ses statuts auraient fait une part trop large à la spéculation pour les capitalistes prêteurs ».

Deux autres établissements fonctionnaient en 1843, lors du voyage de M. Royer, savoir : la *Caisse des propriétaires* et la *Caisse hypothécaire*.

Voici l'analyse succincte de l'organisation de ces deux établissements :

1° *Caisse des propriétaires.*

Fondation, nature et but de la Société. — Cette Société anonyme est établie pour 99 ans, en vertu d'un arrêté royal du 8 juin 1835 ; son siège est à Bruxelles. Son but est de prêter à long terme, sur garanties hypothécaires, mais elle prend aussi des valeurs en dépôt. Elle peut établir une caisse de survie, faire divers genres de placements, etc., se charger même de la vente et de la liquidation de tous immeubles.

Conditions du prêt. — L'établissement prête sur première hypothèque, jusqu'à 66 p. 100 de la valeur des immeubles engagés. Le minimum des prêts est laissé à l'appréciation de l'administration de la Banque.

L'emprunteur paye à la Compagnie une annuité ou rente annuelle se composant des intérêts, de la fraction extinctive du capital, et d'une commission annuelle qui ne peut dépasser 1 p. 100 sur la somme prêtée. Le taux de l'intérêt à servir n'est pas fixé par les statuts, et tous les trois mois le conseil général de la Compagnie peut en modifier le chiffre pour chaque nouvelle série d'emprunteurs. Il peut réduire également le taux de la commission. Quant aux annuités, l'emprunteur peut les fixer à son gré, de manière à faire durer le payement pendant un temps qui varie de 5 à 60 années. Jusqu'ici la libération en 5 ans exige généralement le service d'une rente annuelle de 23 fr. 47 c., et le remboursement en 60 ans force à verser encore une annuité de 5 fr. 43 c., soit plus de 1 p. 100 en sus de ce que demandent généralement les associations allemandes.

Les emprunteurs doivent payer leurs annuités par fractions semestrielles, soit en numéraire, soit en obligations de la Société, qui seront reçues au pair.

Libération anticipée. — Droits de l'emprunteur. — L'emprunteur peut se libérer par anticipation, en tout ou ne partie, soit en escomptant les annuités à échoir, au taux qui sera stipulé au contrat d'emprunt, soit au moyen d'une indemnité conventionnelle.

Droits de la Société contre l'emprunteur. — De son côté, l'établissement a le droit, lorsque sa sécurité n'est plus entière, et, en cas de retard dans les payements, de poursuivre l'expropriation de ses débiteurs, et de se faire au besoin adjuger les immeubles.

Émission d'obligations par la Société. — Le 1er de chaque mois la Société crée des obligations à terme, portant intérêt de 500 fr. et au-dessous, pour un montant égal à celui des prêts effectués pendant le mois précédent; ces obligations, nominatives ou au porteur, au choix des preneurs, ont pour gage les prêts, les inscriptions hypothécaires servant de garantie, et le capital social.

Extinction des obligations. — Ces obligations sont éteintes tous les ans par la voie d'un tirage au sort avec primes fixes. L'amortissement est d'une somme égale aux fractions versées pour l'extinction des dettes des emprunteurs.

Fonds social. — Actions. — Le fonds social est de 3 millions, divisés en actions de 500 fr., nominatives ou au porteur, dans une proportion à fixer par le conseil d'administration. Elles donnent, indépendamment des dividendes, un intérêt annuel d'au moins 4 p. 100 des sommes versées. Les actionnaires peuvent se libérer par anticipation; dans ce cas, il leur est tenu compte de l'intérêt.

Administration. — Contrôle. — Assemblée générale. —

La Société est régie par un conseil d'administration composé de cinq membres, nommés pour 5 ans, en assemblée générale; l'Assemblée nomme, en outre, dix commissaires surveillants. Le conseil choisit son président; la réunion des commissaires et du conseil d'administration forme le conseil général.

Il faut, pour être membre de l'Assemblée générale, avoir versé intégralement la valeur de 5 actions nominatives au moins, et l'on a une voix par 5 actions, sans que l'on puisse réunir plus de 5 voix. L'Assemblée se réunit tous les ans et peut modifier ses statuts.

Bilan et fonds de réserve. — Surveillance de l'État. — Tous les ans, le bilan, dressé par le conseil d'administration, est soumis d'abord aux commissaires, puis communiqué à un délégué du gouvernement. Le conseil général répartit alors les bénéfices nets et applique notamment :

1° 50 p. 100 aux actionnaires à titre de dividende distribué également entre toutes les actions, au prorata du capital versé, mais seulement pour les versements exigés et échus;

2° 25 p. 100 aux porteurs d'obligations à rembourser annuellement, et composant les primes promises;

3° 10 p. 100 à un fonds de réserve dont l'emploi est déterminé par le conseil général.

Le reste est employé en jetons de présence aux administrateurs et en gratifications données aux employés.

Observations. — La Banque a promis à ses actionnaires une prime de remboursement d'au moins 6 p. 100, et les actions ont fréquemment produit aux porteurs un bénéfice de 8 p. 100. La Banque de Bruxelles accepte au pair les obligations de la Compagnie.

2° *Caisse hypothécaire.*

Fondation, nature et but de la Société. — Cette institution anonyme remonte à 1835; elle a été approuvée par un arrêté royal de ladite année, modifié par un nouvel arrêté du 16 octobre 1839. Elle est autorisée pour 60 ans; elle possède aussi une tontine.

Conditions des emprunts et des prêts. — Cette banque emprunte à 4 p. 100 par le placement de ses actions, qui ont droit en outre à un dividende proportionnel. Elle prête sur hypothèque à raison de 4 p. 100 par an d'intérêts, plus 1 p. 100 de commission annuelle, et moyennant un remboursement par annuités, le tout payable tous les six mois; elle se fait attribuer encore un franc sur chaque transfert d'action.

Émission des obligations. — La banque émet, chaque fois, quand elle en a le placement, des obligations qu'elle reçoit ensuite exclusivement en payement des annuités qui lui sont dues, et qui ne peuvent excéder la somme du numéraire qu'elle prête sur hypothèque.

Prêt composé. — Clause spéciale à la Banque. — L'établissement se livre à des opérations qu'elle appelle *prêts composés*. Ces opérations paraissent consister à faire payer à l'emprunteur une annuité double de celle nécessaire pour éteindre sa dette, et à lui rembourser, un an après le payement de la dernière annuité, une somme égale à celle de l'emprunt, dont le capital a été recomposé deux fois, grâce au supplément d'annuité.

Libération anticipée. — L'emprunteur peut se libérer par anticipation, sauf une indemnité conventionnelle au profit de la caisse.

Fonds social. — Dividendes. — Fonds de réserve. — Le fonds social devait être de 12 millions de francs divisés en actions de 1000 fr., mais la Société n'annonce plus qu'un capital de 5 millions. En réalité, elle paraît s'être constituée avec un fonds effectif de 200,000 fr., soit le dixième de 2,000 actions de 1,000 fr., toutes nominatives. On peut créer des actions au porteur après le versement entier du capital nominal. Avant de verser aux actionnaires les dividendes résultant chaque année des bénéfices nets, on retient d'abord, s'il y a lieu, 10 p. 100 à titre de réserve. Cette retenue cesse dès que le fonds de réserve représente 10 p. 100 du capital placé.

Observations. — Administration. — La Banque se contente de distribuer des dividendes et ne donne pas de primes. Elle s'interdit toute négociation des annuités, qu'elle conserve en dépôt jusqu'à ce qu'elles soient remises à l'emprunteur, à titre de libération.

La Caisse effectue ses payements en numéraire.

Une assemblée générale a lieu tous les ans ; les actionnaires choisissent leurs administrateurs et leurs surveillants.

NOTA. Ces deux établissements n'ayant point réalisé les résultats que l'on en attendait, le Gouvernement a proposé aux Chambres, en 1850, la création d'une *Caisse de crédit foncier* dirigée par l'État.

SECTION II.

ÉTABLISSEMENTS PUBLICS.

RUSSIE, HANOVRE, ROYAUME DE SAXE, HESSE-ÉLECTORALE, DUCHÉ DE NASSAU, BRÊME, SUISSE, BELGIQUE.

Sommaire.

691. *Russie.* — Nombreux établissements de crédit foncier. — Quatre catégories. — Conditions générales des emprunts.
692. *Hanovre.* — Établissement de crédit territorial. — Fondé d'abord pour le rachat des dîmes, il a été étendu aux prêts hypothécaires. — Conditions des emprunts. — Garanties. — Surveillance de l'État. — Privilèges. — Purge.
693. *Saxe.* — *Banque hypothécaire* créée en 1844 avec les fonds appartenant aux États de la Haute-Lusace. — Prêts effectués au moyen des lettres de gage.
694. *Hesse-Électorale.* — Caisse de crédit territorial. Elle fut fondée dans le but de procurer aux paysans de l'argent à 3 p. 100 pour racheter les dîmes et redevances foncières. — La Société emprunte aux caisses de dépôt, aux caisses d'épargne, à l'État, les capitaux qu'elle prête aux propriétaires. — Conditions de prêt. — Privilège de la Société.
695. *Duché de Nassau.* — *Caisse de crédit.* — Son but est le même que celui de la précédente Société.
696. *Brême.* — Établissement de crédit pour les immeubles et les meubles. — Le propriétaire d'immeubles a le droit de se faire distribuer sur sa propriété des bons hypothécaires qui se cèdent comme des lettres de change.
697. *Suisse.* — *Projet de Banque hypothécaire* pour le canton de Bâle-Campagne.
698. *Belgique.* — Projet de loi tendant à la création par l'État d'une Caisse de crédit foncier. — Les demandes d'emprunt auraient été instruites par la Caisse avec le concours du ministre des finances. — Privilèges de la Société.

RUSSIE.

691. *Quatre catégories d'établissements.* — Les premiers établissements de crédit foncier ont été fondés par l'impératrice Catherine II, vers la moitié du siècle dernier. Il en existe plus de cent en Russie. Ils se divisent ainsi :

1° Établissements dirigés par le ministère des finances au profit de l'État ;

2° Établissements locaux dans chaque gouvernement (province), dirigés par le ministère de l'intérieur ;

3° Institutions fondées par les communes ;

4° Établissements dirigés par le Conseil spécial des maisons des enfants trouvés, sous les auspices de l'impératrice.

Les trois dernières catégories emploient leurs revenus à des actes de bienfaisance.

La première catégorie comprend la Banque d'emprunt, et la quatrième renferme les deux grandes caisses d'épargne de Moscou et Saint-Pétersbourg.

Conditions générales des emprunts. — Tout individu noble, négociant ou colon, qui possède un immeuble, a droit au crédit foncier, moyennant hypothèque et intérêt, qui varie de 5 à 7 p. 100, y compris l'amortissement.

Celui qui veut engager *une propriété peuplée* par l'entremise du comptoir de la banque, soit à la Banque d'emprunt, soit au Conseil des tuteurs, présente d'abord à ce comptoir un certificat de propriété exigé par la loi. Si, après l'examen, le comptoir trouve l'opération faisable, il avance provisoirement au postulant, s'il le désire, les trois quarts de la somme ; puis il transmet la demande avec le certificat de propriété à l'établissement auquel l'emprunteur désire s'adresser. Il y a exception à ce mode de procéder vis-à-vis du Conseil des tuteurs, qui exige plus de garanties.

Exceptions. — *Avances par tête de serf.* — Les avances que fait le comptoir de la Banque peuvent s'élever jusqu'à 10 roubles argent (40 fr.) par tête de serf mâle.

Commissions et accessoires. — Quand le comptoir de la Banque est informé que le postulant est admis à l'emprunt, il règle son compte : on retient d'abord 1/4 p. 100 sur la somme délivrée par l'établissement de crédit, plus 1/2 p. 100 de commission sur la somme délivrée comme

avance, plus enfin 5 p. 100 d'intérêts, et l'on remet le reste de la somme.

Si l'on refuse le prêt ou si l'on offre une somme inférieure à celle avancée par le comptoir, l'administration de ce comptoir poursuit (au besoin, avec privilège sur la vente des biens), ou le remboursement de toute la somme avancée, ou le payement de ce qui lui revient après compte réglé.

Observations. — En général, les propriétaires aiment mieux recourir aux particuliers qu'aux établissements publics ; ils trouvent des conditions plus onéreuses comme intérêt, mais, en revanche, ils obtiennent des délais et des facilités pour le remboursement.

HANOVRE.

692. Indépendamment des établissements privés dont nous avons parlé précédemment, il existe dans le Hanovre, nous l'avons dit, un établissement de crédit territorial.

Fondation de l'établissement. — Sa nature. — Son but. — Cet établissement a été fondé, d'abord, pour le rachat des dîmes et autres droits de même nature, par ordonnance du 8 septembre 1840 ; puis il a été entendu aux prêts hypothécaires pour les provinces du royaume privées de banques spéciales. Une ordonnance royale du 18 juin 1842 a approuvé les statuts de l'institution ainsi transformée ; enfin ces statuts ont été modifiés par plusieurs lois successives, dont la dernière est du 1er janvier 1849. Son but est d'emprunter des capitalistes et de prêter sur hypothèque aux propriétaires.

Conditions des emprunts de la Banque. — Garanties. — La Banque emprunte, par l'intermédiaire des banquiers, ou directement, à un taux qui, sauf les nécessités urgentes,

ne doit pas dépasser 3 1/2 p. 100. Elle donne, en échange des capitaux, des obligations nominales ou des bons aux porteurs, qui sont remboursables intégralement au bout de six mois, à un mois de vue. Chaque obligation ne peut dépasser 5,000 thalers (17,500 fr.). Les intérêts sont payés tous les ans, sur présentation de coupons joints aux titres. La caisse générale des recettes des contributions du royaume est garante et solidaire du crédit de l'établissement, jusqu'à concurrence de 500,000 thalers, et doit toujours tenir à sa disposition 100,000 thalers pour les remboursements auxquels ses ressources présentes ne suffiraient pas.

Conditions du prêt. — Annuités. — Amortissement. — La Banque prête aux propriétaires fonciers, sur l'indication de la destination de l'emprunt, une somme égale à la moitié de la valeur de leurs biens et garantie par une première hypothèque. Il suffit, pour que le prêt ait lieu, que les propriétés rapportent 60 thalers. On a réduit progressivement l'exigence des statuts sur ce point ; ils n'admettaient d'abord que des immeubles d'un produit net de 300, puis bientôt au moins de 200 thalers (750 fr.). Un certificat émané du tribunal compétent doit prouver le droit de propriété de l'emprunteur.

Le maximum de l'annuité à payer par l'emprunteur est de 4 1/4 p. 100 chaque année, par terme de six mois, savoir : pour les intérêts de la dette, un taux qui ne peut dépasser 3 1/2, mais qui peut descendre au-dessous de ce chiffre, 1/4 p. 100 pour les frais d'administration (ce 1/4 p. 100 ne se calcule que sur les sommes restant dues), et 1 1/2 p. 100 pour l'amortissement. Les modifications légales faites aux statuts ont supprimé le supplément d'annuité dont on chargeait les emprunteurs au bénéfice du fonds de réserve.

L'amortissement profite de la réduction que l'établissement peut faire aux emprunteurs, sur le taux de 3 1/2; on peut éteindre sa dette en 43 ans, moyennant 1 p. 100 d'amortissement annuel, et en 60 ans, moyennant 1 1/12 p. 100.

L'emprunteur a le droit d'anticiper sa libération en prévenant six mois d'avance, et par acompte de au moins 25 thalers (93 fr. 75 c.) Il doit verser ses annuités, franc de port, à la caisse centrale ou à ses succursales; sept jours après le terme fixé, il est passible d'exécution. Il paye, en outre, les frais de recouvrements, les intérêts de l'arriéré et une amende d'un gros (15 c.) par thaler; cette amende profite au fonds de réserve.

Administration. — Surveillance. — L'institution est placée sous la surveillance du ministre de l'intérieur. Il nomme le personnel administratif et le caissier, fixe les traitements, et la Direction se compose de trois membres. On publie un compte rendu annuel des opérations.

Privilèges de la Banque. — Purge des hypothèques. — Avant de faire ses prêts, l'établissement procède par voie de *publication légale*, afin d'établir s'il existe, soit un douaire, une dot ou une créance quelconque, dont l'hypothèque générale ou spéciale, selon qu'elle résulte de la loi ou de l'inscription, pourrait primer celle de la Banque. Une fois le rang de l'établissement fixé par une formalité, les hypothèques légales elles-mêmes, tardivement prises, passeraient après celles de la Banque.

L'institution jouit de la franchise du port pour toutes ses affaires, excepté pour les envois d'argent. En cas de faillite, les droits du Trésor passent seuls avant les siens.

Le nombre des débiteurs que l'on a été forcé de poursuivre est complètement insignifiant, et les pertes pour la Banque sont à peu près nulles.

Observations. — Cette Banque a rendu de grands services pour la libération des charges et redevances féodales dont le sol était grevé. Elle a exercé une heureuse influence sur le développement de l'industrie rurale, qui est parvenue, dans le Hanovre, à un remarquable état de prospérité.

ROYAUME DE SAXE.

693. Nous avons dit plus haut (V. p. 528) q'uil existait en Saxe deux institutions de crédit foncier, l'*Union de crédit des pays héréditaires,* dont nous avons exposé l'organisation, et la *Banque hypothécaire des États provinciaux de la Haute-Lusace.*

Fondation, nature et but de l'institution. — La Banque hypothécaire a été fondée, le 13 août 1844, avec des fonds appartenant aux États de la Haute-Lusace (conseil général de la province). Elle prête aux propriétaires de biens des villes et des campagnes.

Garantie. — Fonds de réserve. — Ce sont les États provinciaux qui garantissent les profits et pertes. Il existe un fonds de réserve qui ne doit pas dépasser 10 p. 100 du capital engagé; il est placé et produit des intérêts; ces intérêts servent à faire marcher l'institution. Jusqu'à ce que ce résultat soit obtenu, les dépenses générales sont avancées par les États.

Lettres de gage. — Non-exigibilité. — Conditions de prêts. — Droits d'expédition. — Les prêts faits par la Banque sont d'un minimum de 100 thalers (375 fr.). Elle fournit des lettres de gage qui sont au porteur et produisent intérêt. Le taux de l'intérêt est mobile; il est de temps à autre fixé par les États. Le remboursement des lettres de gage ne peut être exigé. L'emprunteur, quand il en re-

çoit, paye un droit d'expédition qui varie de 1/4 à 1/2 p. 100, selon l'importance des lettres ; il doit, outre les intérêts, 1/3 p. 100 pour le fonds de réserve.

Amortissement non forcé. — Libération possible par petites fractions. — Le débiteur de la Banque n'est pas astreint au payement d'une annuité fixe pour l'extinction de sa dette ; il paye quand il lui plaît, soit intégralement, soit par acompte qui peuvent descendre jusqu'à 20 thalers (75 fr.), et, dans ce but, on a émis des appoints d'obligations pour cette somme, attendu que l'emprunteur doit se libérer en lettres de gage ou avec bonification, s'il s'acquitte en espèces.

Il n'y a pas de tirage au sort des obligations; l'amortissement a lieu par suite du remboursement en obligations et par le rachat de ces titres au profit du fonds de réserve.

Droits de la caisse contre les emprunteurs. — Dénonciation. — La Banque peut forcer au remboursement du capital, en cas d'inexactitude dans les payements semestriels des intérêts. Huit jours après l'échéance, les intérêts de l'arriéré courent de plein droit à raison de 5 p. 100 ; un mois après, le capital est exigible, sauf le droit qu'ont les États d'accorder un délai. La Banque peut aussi dénoncer le payement, en cas de diminution des sûretés ou de violation des statuts.

Administration, surveillance. — La direction supérieure de la Banque appartient aux États provinciaux. Son administration se compose d'un directeur président, de quatre autres directeurs et d'un syndic, nommés par les États pour six ans. La direction tient quatre sessions par an. Outre le contrôle exercé par le président des États provinciaux, un commissaire royal, nommé par le Gouvernement, surveille l'établissement.

Dissolution. — La dissolution de la Banque ne peut avoir lieu qu'après le payement en espèces de toutes ses obligations; l'excédent doit être ensuite versé dans les caisses des États.

Observations. — Les opérations de la Banque se sont à peu près arrêtées, en 1847, au chiffre de 1,668,330 fr. Les vices de son organisation ont été mal corrigés et elle fonctionne avec peine. Ses frais d'administration sont au moins de 2 1/2 p. 100. Toutes ces causes forment obstacle à la prospérité de cette Banque, qui a peu profité de l'expérience acquise ailleurs par ses devancières.

HESSE ÉLECTORALE.

694. La Hesse électorale, dont la population était, à la fin de 1848, de 754,590 habitants sur 208 milles carrés d'Allemagne, possède un établissement de crédit foncier, qui a été fondé en 1832 par le gouvernement sous le nom de *Landes-Credit-Kasse*, ou *Caisse de crédit territorial.*

Origine, but de l'institution. — En fondant cette institution, le gouvernement et l'Assemblée des États se sont surtout proposé pour but de faciliter aux paysans, par des prêts à 3 1/2, 3 et 2 p. 100, le payement de leurs dettes, le rachat des dîmes, usages et redevances foncières qui grevaient les propriétés.

La loi de création est du 23 juin 1832; elle a été complétée et modifiée par des lois postérieures, mais sur des points particuliers seulement. Ces modifications de détail n'ont nullement altéré le caractère de l'institution.

Siège, direction, surveillance. — Le siège de la Caisse est à Cassel : elle est placée sous la haute surveillance : 1° des ministres de l'intérieur et des finances; 2° de l'Assemblée des États, dont le comité permanent concourt

çoit, paye un droit d'expédition qui varie de 1/4 à 1/2 p. 100, selon l'importance des lettres ; il doit, outre les intérêts, 1/3 p. 100 pour le fonds de réserve.

Amortissement non forcé. — Libération possible par petites fractions. — Le débiteur de la Banque n'est pas astreint au payement d'une annuité fixe pour l'extinction de sa dette ; il paye quand il lui plaît, soit intégralement, soit par acompte qui peuvent descendre jusqu'à 20 thalers (75 fr.), et, dans ce but, on a émis des appoints d'obligations pour cette somme, attendu que l'emprunteur doit se libérer en lettres de gage ou avec bonification, s'il s'acquitte en espèces.

Il n'y a pas de tirage au sort des obligations; l'amortissement a lieu par suite du remboursement en obligations et par le rachat de ces titres au profit du fonds de réserve.

Droits de la caisse contre les emprunteurs. — Dénonciation. — La Banque peut forcer au remboursement du capital, en cas d'inexactitude dans les payements semestriels des intérêts. Huit jours après l'échéance, les intérêts de l'arriéré courent de plein droit à raison de 5 p. 100; un mois après, le capital est exigible, sauf le droit qu'ont les États d'accorder un délai. La Banque peut aussi dénoncer le payement, en cas de diminution des sûretés ou de violation des statuts.

Administration, surveillance. — La direction supérieure de la Banque appartient aux États provinciaux. Son administration se compose d'un directeur président, de quatre autres directeurs et d'un syndic, nommés par les États pour six ans. La direction tient quatre sessions par an. Outre le contrôle exercé par le président des États provinciaux, un commissaire royal, nommé par le Gouvernement, surveille l'établissement.

Dissolution. — La dissolution de la Banque ne peut avoir lieu qu'après le payement en espèces de toutes ses obligations; l'excédent doit être ensuite versé dans les caisses des États.

Observations. — Les opérations de la Banque se sont à peu près arrêtées, en 1847, au chiffre de 1,668,330 fr. Les vices de son organisation ont été mal corrigés et elle fonctionne avec peine. Ses frais d'administration sont au moins de 2 1/2 p. 100. Toutes ces causes forment obstacle à la prospérité de cette Banque, qui a peu profité de l'expérience acquise ailleurs par ses devancières.

HESSE ÉLECTORALE.

694. La Hesse électorale, dont la population était, à la fin de 1848, de 754,590 habitants sur 208 milles carrés d'Allemagne, possède un établissement de crédit foncier, qui a été fondé en 1832 par le gouvernement sous le nom de *Landes-Credit-Kasse*, ou *Caisse de crédit territorial.*

Origine, but de l'institution. — En fondant cette institution, le gouvernement et l'Assemblée des États se sont surtout proposé pour but de faciliter aux paysans, par des prêts à 3 1/2, 3 et 2 p. 100, le payement de leurs dettes, le rachat des dîmes, usages et redevances foncières qui grevaient les propriétés.

La loi de création est du 23 juin 1832; elle a été complétée et modifiée par des lois postérieures, mais sur des points particuliers seulement. Ces modifications de détail n'ont nullement altéré le caractère de l'institution.

Siège, direction, surveillance. — Le siège de la Caisse est à Cassel : elle est placée sous la haute surveillance : 1° des ministres de l'intérieur et des finances; 2° de l'Assemblée des États, dont le comité permanent concourt

à l'apurement des comptes. L'Assemblée des États nomme, en outre, l'un des trois directeurs.

Conditions d'emprunt de la Caisse. — Garantie. — La Caisse emprunte aux Caisses de dépôt, aux Caisses d'épargne, aux corporations, aux particuliers, à l'État (à un taux qui ne peut jamais dépasser 3 1/2 p. 100), les capitaux qu'elle prête ensuite aux propriétaires emprunteurs.

L'État répond de toutes les obligations de la Caisse.

Ces obligations, nominatives ou au porteur, sont de 50, 500 et 1000 thalers. Le payement des coupons d'intérêts est fait aux époques fixées pour le payement des annuités.

Les obligations contiennent la réserve (pour les caisses de dépôt, d'épargne et de l'État) d'une dénonciation réciproque de payement faite quatre semaines d'avance. Vis-à-vis des autres porteurs de titres, on fait, sur ce point, les stipulations qui conviennent aux parties. Le délai habituel est de six mois pour les dénonciations.

Conditions de prêt. — Annuités. — Amortissement. — La Caisse ne prête pas moins de 100 thalers sur première hypothèque, et après justification des droits du propriétaire, et quelle que soit d'ailleurs sa condition. Si le prêt est remboursable dans l'année, l'intérêt est de 4 1/2. En dehors de ce cas, l'annuité, qui se verse par fractions semestrielles, est, en général, de 4 1/2, dont 4 p. 100 pour les intérêts, et 1/2 pour amortissement. On peut augmenter ce chiffre de 1/2 p. 100 pour arriver à une extinction plus rapide de la dette. Un tableau d'amortissement est délivré à chaque débiteur.

Libération anticipée. — Le débiteur doit annoncer trois mois d'avance le payement des acomptes qu'il vient d'effectuer, sinon il paye 2 p. 100 de la somme remboursée pour les trois mois qui suivent.

Droits de la Caisse contre les emprunteurs. — En cas d'inexactitude dans les payements, le percepteur adresse à l'emprunteur un avertissement au bout de quatorze jours, et si, après quatorze nouveaux jours, le payement n'est pas effectué, le percepteur procède à l'exécution, comme pour les contributions arriérées de l'État.

Privilèges de la Caisse. — Les Caisses de dépôt sont tenues de livrer à 3 p. 100 toutes sommes disponibles excédant 100 thalers, et dont les débiteurs n'ont pas l'emploi prochain et sûr.

Tous les employés des finances sont à la disposition de la Caisse, et lui doivent leur concours gratuit. Les percepteurs publics sont chargés, moyennant indemnité pour ce cas, du recouvrement des annuités et des intérêts.

Dans les autres cercles que Cassel, c'est par l'entremise des employés des finances et de l'Administration qu'on s'adresse à la Caisse pour en obtenir des prêts.

Importance des opérations. — Jusqu'à la fin de 1848, la Banque a prêté 17,586,536 thalers, dont plus de 9 millions pour emplois indéterminés, et le reste pour achat de dîmes et redevances. En 1848, la Caisse a encore emprunté 755,650 thalers à 3 1/2 p. 100.

Cours des obligations. — Jusqu'en mars 1849, les obligations n'ont jamais été au-dessous du pair. Le cours a fléchi ensuite pendant quelque temps, mais sans jamais descendre à plus de 1 1/2 p. 100 au-dessous du pair. Depuis, les obligations ont repris leur faveur; elles ont été cotées jusqu'à 2 p. 100 de prime. La Banque, qui avait droit de demander des secours à l'État, n'a pas été encore obligée d'en solliciter.

Résultats. — Il n'y a qu'une voix sur les bienfaits de la *Landes-Credit-Casse*, éprouvée par une expérience de vingt années. Elle a parfaitement rempli son but. Elle a

opéré l'affranchissement des terres, abaissé le taux de l'intérêt, allégé les conditions de l'emprunt, et permis ainsi d'augmenter l'impôt foncier. Jouissant d'un grand crédit, elle a traversé sans trop de dommage les temps de crise, et elle a eu les résultats d'une grande caisse d'épargne nationale.

DUCHÉ DE NASSAU.

695. Le duché de Nassau comptait, à la fin de 1846, une population de 424,817 habitants, sur une superficie de 82 milles carrés géographiques.

Caisse de crédit. — Sa fondation. — Son but. — Une caisse de crédit y a été fondée en février 1840, sous la garantie et par l'initiative du Gouvernement, dans le but « de procurer aux communes et aux propriétaires fonciers les moyens de se libérer d'anciennes dettes, de se racheter des redevances foncières, dîmes et autres prestations, de se procurer, à un intérêt modique et sans intervention coûteuse, les capitaux nécessaires à l'acquisition des biens fonds, et, enfin, de venir en aide, par des crédits en compte courant, aux entreprises commerciales et industrielles du pays ».

Fonds social. — Conditions d'emprunt. — Le capital d'exploitation de cette caisse a été fixé au chiffre de 3,500,000 florins (7 millions 1/2 de francs). Le septième de la somme a été fourni par l'émission d'un papier-monnaie (billets de la Caisse), dont 100,000 de la valeur d'un florin, 50,000 de cinq florins, et 6,000 de vingt-cinq florins. Ces billets sont reçus comme argent dans les caisses de l'État, et sont remboursables en espèces. La maison Rotschild a fourni le surplus du capital contre des obligations au porteur, portant intérêt à 3 1/2 p. 100

et remboursables par voie de tirage annuel. Les obligations les plus faibles sont celles de la série de cent florins; les plus élevées sont de mille florins.

La Banque est, en outre, autorisée à faire des emprunts momentanés, à courte échéance, à un taux d'intérêt inférieur à 3 1/3. Elle dispose des excédents des caisses pupliques, moyennant 2 p. 100 d'intérêt, et elle perçoit 4 p. 100 quand elle fait des avances à ces mêmes caisses. Elle fonctionne, en outre, comme banque de dépôts et caisse d'épargne.

Remboursement. — Tirage au sort et prime. — Au 31 décembre de chaque année, l'institution affecte 1 p. 100 du capital à l'amortissement de son emprunt. Les intérêts des obligations déjà amorties et ses bénéfices divers lui permettent d'affecter des primes aux titres désignés par le sort pour le remboursement. Il lui est facultatif d'augmenter l'importance de l'amortissement annuel.

Conditions du prêt. — Annuités. — Amortissement. — Les prêts doivent être garantis par une double valeur en immeubles, sauf quelques exceptions de faveur; une enquête a lieu avant l'opération, sur les droits du propriétaire. L'emprunteur paye 4 p. 100 d'intérêt, plus 1 p. 100 au moins pour amortissement. Il peut augmenter le chiffre de cette annuité, de concert avec la Banque. Ces annuités et les intérêts sont payables par semestre.

Administration. — Surveillance. — L'établissement est sous la surveillance immédiate du ministre d'État; il est géré par un directeur assisté de deux conseillers. Les percepteurs et les autres agents comptables sont subordonnés à la direction.

Privilèges. — La Caisse, pour la poursuite de ses droits, est admise aux bénéfices et privilèges du fisc, pour toutes les affaires contentieuses.

Transformation de la Caisse. — En 1848, cette institution qui, par ses attributions multiples, était, à vrai dire, une sorte de caisse nationale, s'est transformée en vertu d'une loi ; et tout le courant de ses affaires, actif et passif, a été déféré à la Banque nationale. Quelques modifications ont été nécessitées par l'état des affaires et son capital a été un peu détourné de sa destination primitive. Le capital de la Banque est cependant représenté, pour les huit dixièmes à peu près, par des titres provenant des opérations provenant de crédit foncier. Ses obligations ne se sont pas négociées facilement; en 1851 elles ont perdu jusqu'à 15 p. 100.

BRÊME.

Établissement de crédit pour les immeubles et les meubles.

696. *Nature de l'établissement.* — La ville anséatique de Brême possède un établissement spécial de crédit qui concerne les biens meubles et les valeurs immobilières.

Le propriétaire d'immeubles a le droit de se faire délivrer, *par un comité de magistrats nommés ad hoc,* des titres qui représentent parfois plus que la valeur totale de la propriété qu'il hypothèque. Ces titres ou bons hypothécaires se cèdent comme des lettres de change.

Résultats généraux de l'institution. — Observations. — Cette institution a eu pour résultat d'augmenter la facilité du crédit, de faire baisser l'intérêt de l'argent, et d'activer le mouvement commercial. Mais cette organisation, toute spéciale pour cette ville commerçante, offre ses dangers. Avec ce système, toute propriété est une valeur commerciale. L'expérience a diminué cet inconvénient, mais la propriété rurale exige d'autres garanties que les habitudes d'une place de commerce.

SUISSE.

Projet de Banque hypothécaire pour le canton de Bâle-Campagne.

697. Il existe, à Berne, un établissement de crédit foncier fondé par le Gouvernement cantonal, en 1840; mais cet établissement paraît avoir rencontré des écueils dans la trop grande facilité qu'il offrait aux emprunteurs de trouver des capitaux. Il semblerait que ces opérations sont devenues très restreintes.

Un projet d'établissement d'une *Banque hypothécaire* dans le canton de Bâle-Campagne a été formé en 1849, par la Société d'économie rurale de ce canton.

Le projet de statuts n'indique pas l'importance du fonds social. Le taux d'intérêt des obligations n'est pas fixé. Elles sont remboursables sur simple dénonciation du détenteur, faite six mois d'avance.

L'emprunteur engage son bien par première hypothèque ; on prête la moitié de la valeur.

Le débiteur de la Société paye 4 1/2 p. 100 d'intérêts, plus une annuité qui varie d'un demi jusqu'à 5 1/2 p. 100. En cas de retard d'un mois, il est poursuivi, mais par les voies judiciaires ordinaires (1).

BELGIQUE.

698. Un projet de loi tendant à la création par l'État d'un Caisse de crédit foncier a été présenté à la Chambre des députés, en 1850, par M. Frère Orban, ministre des finances, et adopté par elle avec quelques modifications.

---

(1) Nous répétons que ces renseignements sont antérieurs à l'année 1852.

But du projet. — Ce projet, modelé sur l'institution qui existe en Gallicie, indique que l'établissement a pour but de faciliter les emprunts sur hypothèques et la libération des débiteurs.

Lettres de gage. — Conditions d'émission. — La Caisse de crédit foncier délivre des lettres de gage sur première hypothèque; elle prête moitié de la valeur des propriétés territoriales et un quart sur les maisons et les forêts. L'immeuble doit valoir au moins 1000 fr.

La Caisse instruit les demandes d'emprunt avec le concours du département des finances. L'acte d'obligation est reçu par un notaire, au choix de l'emprunteur.

Délivrance des lettres de gage par le conservateur des hypothèques. — Sur la remise de la grosse de l'acte, le conservateur des hypothèques prend, sans bordereau, au profit de la Caisse, l'inscription voulue. Le lendemain, quand il a vérifié qu'aucune charge nouvelle n'est venue grever l'immeuble depuis la demande d'emprunt, il délivre des lettres de gage à l'emprunteur, sur décharge donnée au pied de la grosse.

Subrogation de la Caisse dans les droits des créanciers dont elle paye la créance. — Les propriétaires grevés peuvent faire payer par la Caisse les créanciers inscrits sur leur bien. Le payement que fait alors l'établissement opère de plein droit, en sa faveur, subrogation dans les privilèges et hypothèques des créanciers soldés. On consigne les fonds revenant aux créanciers que l'on veut rembourser et qui ne se présenteraient pas dans les dix jours de la sommation qui leur est faite.

Intérêts des lettres de gage. — Annuités dues par les emprunteurs. — Les lettres de gage qu'on émet par coupures de 100, 200, 500 et 1000 fr., sont nominatives ou au

porteur; elles produisent des intérêts à 4 p. 100 par an, payables par semestre.

Durée de l'amortissement. — Les emprunteurs payent annuellement, et aussi par fractions trimestrielles, 5 1/4 p. 100 du capital nominal. Sur ce payement, 1 p. 100 est consacré à l'amortissement; 1/8 est versé au Trésor public, à titre de droits d'enregistrement et d'inscription, et le dernier huitième couvre les frais d'administration et de recouvrement. Moyennant ce versement, la dette est éteinte en quarante-deux ans.

Restitution à l'emprunteur en cas de bénéfice de la Caisse. Sa participation aux pertes. — Si, à la fin de la quarante-deuxième année, la situation de la caisse présente un bénéfice, on restitue au débiteur ce qu'il a versé en plus depuis l'extinction de sa dette. En cas de perte, il n'est tenu d'y contribuer qu'en prolongeant trois ans de plus le service de ses annuités. Les versements d'annuités doivent être faits un mois avant le terme semestriel.

Remboursement des lettres de gage. — Tirage au sort. — Deux fois par an, la Société rembourse des lettres de gage jusqu'à concurrence des sommes dont elle dispose. Ces lettres sont désignées par le sort et remboursées à l'expiration du semestre qui suit le tirage. Elles cessent de porter intérêt à partir de cette époque.

Libération anticipée. — Les emprunteurs peuvent, avant la fin du premier mois de chaque semestre, rembourser, soit en numéraire, soit en lettres de gage, tout ou partie du capital non amorti; mais ils doivent, pour leur libération définitive, acquitter un semestre d'intérêt du montant des sommes en numéraire payées par anticipation.

Droits de la Société contre ses débiteurs. — En cas de retard dans les payements, comme en cas de dégradation de l'immeuble engagé, et à moins qu'il ne soit offert un

supplément d'hypothèque, la Caisse obtient, à bref délai, l'expropriation de son débiteur. Toutes les sommes en retard portent intérêt à 5 p. 100.

Administration, surveillance et privilèges. — La Caisse est administrée par un conseil de cinq membres nommés par le roi ; elle est surveillée par six commissaires, dont deux nommés par le roi, deux par le Sénat et deux par la Chambre des représentants. La commission est renouvelée par moitié tous les trois ans. Le *Moniteur* publie les situations semestrielles et un compte annuel. La Cour des comptes contrôle les opérations.

Les lettres de gage sont exemptes du timbre et de l'enregistrement. Les inscriptions prises au profit de la Caisse sont dispensées du renouvellement. Enfin, l'établissement peut faire opérer ses recouvrements par les agents du département des finances.

SECTION III.

ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT FONCIER FONDÉS A L'ÉTRANGER DEPUIS 1852.

Sommaire.

699. *Autriche.* — Crédit foncier d'Autriche. — Son capital social. — Objet de la Société. — Son organisation et son administration. — Situation générale à la fin de 1882.

700. *Prusse.* — Crédit foncier central de Prusse. — Société anonyme fondée en 1870. — Conditions de ses prêts hypothécaires à long et à court terme. — Son administration. — Chiffre de ses opérations.

701. Crédit foncier prussien. — Origine et objet de cette Société. — Son administration. — Ses opérations.

702. Banque hypothécaire allemande. — Cette banque réalise ses prêts hypothécaires en lettres de gage. — Son organisation. — Sa situation générale.

703. Banque hypothécaire de Prusse. — Origine et organisation de cette Société. — Sa situation.

704. *Bavière.* — Banque de l'Union bavaroise. — Ses prêts sont réalisés en obligations. — Chiffre des obligations en circulation.

705. Banque hypothécaire et d'escompte de Bavière. — Son objet. — Son administration.
706. Banque bavaroise du commerce. — Objet de cette Société. — Elle fait toutes les opérations de banque. — Situation des opérations hypothécaires.
707. Banque de crédit foncier de l'Allemagne du Sud. — Objet de cette Société. — Son organisation. — Sa situation générale.
708. Banque de Meiningen. — Origine de cette Société. — Son objet. — Elle réalise ses prêts hypothécaires en lettres de gages. — Chiffre de ses opérations.
709. *Francfort.* — Banque hypothécaire de Francfort. — Son organisation et ses opérations.
710. Union du Crédit hypothécaire de Francfort. — Organisation. — Chiffre des prêts réalisés.
711. *Gotha.* — Crédit foncier allemand. — Capital social de la Société. — Son objet et son organisation. — Chiffre de ses opérations hypothécaires.
712. *Brunswick-Hanovre.* — Banque hypothécaire de Brunswick-Hanovre. — Organisation. — Opérations hypothécaires. — Obligations en circulation.
713. *Manheim.* — Banque hypothécaire rhénane. — Son administration et ses opérations.
714. *Hambourg.* — Banque hypothécaire de Hambourg. — Elle fait des prêts hypothécaires, toutes opérations immobilières, et en général toutes les opérations de banque. — Sa situation actuelle.
715. *Silésie.* — Banque de crédit foncier de Silésie. — Ses opérations sont aussi étendues que celles de la précédente Société. — Sa situation générale.
716. *Poméranie.* — Banque hypothécaire poméranienne. — Nature multiple de ses opérations. — Tableau de sa situation.
717. *Saxe.* — Crédit foncier allemand de Leipzig.
718. Banque communale du royaume de Saxe.
719. *Wurtemberg.* — Banque hypothécaire wurtembergeoise.
720. *Mecklembourg.* — Banque hypothécaire et de change.
721. Banque de crédit foncier allemand du Nord.
722. *Anhalt-Dessau.* — Banque nationale d'Anhalt-Dessau.
723. *Dantzig.* — Banque de Dantzig.
724. *Alsace-Lorraine.* — Société de crédit foncier et commercial d'Alsace-Lorraine. — Origine de cette Société. — Ses opérations s'étendent à toute l'Allemagne. — Elle est sous la surveillance de l'État. — Mouvement de ses prêts et de ses opérations.
725. *Russie.* — Banque centrale de crédit foncier de Russie. — Son objet est de centraliser et d'unifier les lettres de gage émises par les autres Sociétés. — — Son organisation. — La Société est sous la surveillance de l'État.
726. *Wilno.* — Banque hypothécaire de Wilno. — Elle est placée sous la surveillance de l'État. — Son objet et son organisation. — Montant des obligations en circulation et bénéfices réalisés.
727. *Kiew.* — Banque foncière de Kiew. — Tableau de sa situation.
728. *Suède.* — Banque royale hypothécaire de Suède. — Elle est sous la surveillance de l'État. — Son objet est de prêter aux associations hypothécaires. — Sa situation générale.
729. *Italie.* — Historique. — Législation. — Huit Sociétés de crédit foncier privilégiées. — Leurs circonscriptions. — Objet et nature des opérations. — Conditions des prêts et avances. — Réalisation. — Obligations. — Administration et surveillance de l'État. — Prêts réalisés. — Circulation et cours des obligations au 1er janvier 1883.

730. *Espagne.* — Banque hypothécaire fondée en vertu d'une loi du 2 décembre 1872. — Privilège accordé par décret du 24 juillet 1875. — Son capital. — Objet. — Administration. — Opérations réalisées au 31 décembre 1883.
731. *Luxembourg.* — Le crédit foncier luxembourgeois a été fondé en 1879. — Capital. — Législation. — Objet. — Conditions des prêts. — Surveillance de l'État. — Comité de jurisconsultes. — Circulation. — Emprunt du 11 juin 1879.
732. *Roumanie.* — Trois Sociétés de crédit foncier mutuel. — Conditions des prêts. — Surveillance du gouvernement. — Première Société de crédit foncier rural de Bucharest. — Capital. — Lettres de gages. — Circulation. — Crédit foncier urbain de Bucharest. — Circulation.
733. *Grèce.* — Banque nationale de Grèce fondée en 1843. — Capital. — Conditions des prêts. — Circulation au 31 décembre 1883.
734. *Égypte.* — Fondation du crédit foncier égyptien en 1880. — Capital. — Objet. — Administration. — Opérations au 31 décembre 1883.
735. *États-Unis.* — Société hypothécaire des États-Unis à New-York sur le type du Crédit foncier de France. — Capital. — Objet. — Administration. — Montant des prêts réalisés et des obligations émises à la fin de l'année 1880.
736. *Canada.* — Crédit foncier franco-canadien. — Sa fondation en 1880. — Capital. — Objet. — Administration franco-canadienne. — Opérations réalisées au 1er janvier 1883.
737. *Tableau* de Sociétés faisant des opérations de crédit foncier dans les autres États, avec leur dénomination, capital-social, le chiffre des prêts effectués au 31 décembre 1883 et le montant des lettres de gages en circulation à la même époque.
738. *Résumé* et appréciation des institutions de Crédit foncier à l'étranger comparées au Crédit foncier de France.

CRÉDIT FONCIER D'AUTRICHE.

699. La Société générale I. R. P. du Crédit foncier d'Autriche, fondée sur le type du Crédit foncier de France, est une Société par actions au capital de 24 millions de florins, valeur autrichienne argent (60 millions de francs), divisé en 120,000 actions de 200 florins (500 fr.) chacune.

Le siège de la Société est à Vienne; ses opérations s'étendent à tout l'empire d'Autriche; sa durée est fixée à 90 ans.

Objet de la Société. — La Société est autorisée :

1° A faire aux propriétaires d'immeubles des prêts sur hypothèque à long ou à court terme, dont le rembourse-

ment pourra s'effectuer soit en un ou plusieurs termes, soit par annuités;

2° A acquérir des créances garanties par des hypothèques déjà existantes.

3° A faire des prêts aux provinces, districts, communes, et à toutes autres personnes juridiques, et ce, non seulement avec, mais encore sans hypothèque;

4° A émettre, en raison des prêts consentis et jusqu'à concurrence des sommes dues par les emprunteurs, des lettres de gage ou autres obligations remboursables à des époques fixes ou par voie de tirage au sort.

Enfin la Société peut faire toutes opérations ayant pour but de favoriser les améliorations du sol et les constructions de toute nature au moyen d'ouvertures de crédit, qui seront consenties soit à des Sociétés autorisées à cet effet par le gouvernement, soit à d'autres Sociétés indigènes de crédit, mais toujours sur hypothèques, nantissements ou autres garanties.

La somme totale des prêts faits par la Société aux propriétaires d'immeubles, aux provinces, districts et communes, ne pourra excéder trente fois le montant des versements effectués sur les actions. La Société n'accorde aucun prêt inférieur à 500 florins (1250 fr.); ces prêts sont effectués en numéraire ou en lettres de gage.

La somme totale des lettres de gage en circulation ne pourra dépasser le montant des créances hypothécaires; Cependant la Société est autorisée à émettre, sans garantie hypothécaire, des lettres de gage pour 2 millions de florins (5 millions de francs) au plus, à la charge de déposer dans sa propre caisse, avec affectation spéciale, la valeur représentative de ces lettres de gage, soit en numéraire, soit en valeurs reposant également sur hypo-

thèques. La valeur nominale des lettres de gage ne peut être inférieure à 100 florins (250 francs).

Direction et administration de la Société. — La direction des affaires sociales est confiée à un gouverneur auquel sont adjoints un ou plusieurs directeurs. Le gouverneur et les directeurs sont proposés par le conseil d'administration. La nomination du gouverneur est faite par le chef d'État; celle des directeurs par le ministre sous la surveillance duquel la Société est placée par la loi.

Le gouverneur est le chef de la Société; il préside le conseil d'administration et les assemblées générales; les directeurs remplissent les fonctions qui leur sont dévolues par le gouverneur et ont à le remplacer en cas de vacance ou d'empêchement.

Le conseil d'administration se compose du gouverneur, des directeurs, des administrateurs et des censeurs. Le nombre des administrateurs est fixé à 18 au moins, 24 au plus; ils sont nommés par l'assemblée générale pour quatre ans. Les censeurs, au nombre de trois, sont élus pour trois ans par l'assemblée générale.

L'assemblée générale ordinaire a lieu régulièrement chaque année, au mois de mars ou d'avril. L'assemblée générale extraordinaire doit toujours être convoquée quand la demande en a été faite par les censeurs en suite d'une décision prise à l'unanimité ou par un ou plusieurs actionnaires dont les actions représentent ensemble le quart du capital social. Dans ce cas la demande doit être signée; elle doit indiquer le but de la convocation et les objets qui y seront traités.

Surveillance du gouvernement. — Le droit de surveillance du gouvernement est exercé par un commissaire impérial. Le commissaire impérial contrôle l'émission des lettres de gage et obligations; il veille à la stricte

observation des dispositions des statuts; il doit signer chaque lettre de gage et chaque obligation.

Le commissaire impérial a le droit de s'opposer à toute résolution du conseil ou de l'assemblée générale qu'il juge violer ou transgresser les statuts. Dans ce cas, la résolution ne peut devenir exécutoire qu'après une décision spéciale du gouvernement.

Situation générale à la fin de 1883. — Pendant l'année 1883 il a été retiré de la circulation par voie de tirages au sort et par rachats :

	Florins.
En Obligations domaniales 5 p. 100. . .	648,600
Lettres de gage or 4 1/2 p. 100.	986,800
— papier 4 1/2 p. 100. . . .	1,884,800
— papier 4 p. 100.	44,600
Obligations à lots 3 p. 100.	2,044,000
Ensemble. . . .	5,609,000

De sorte qu'à la fin de l'année 1883 la circulation totale se monte à :

	Florins.
Obligations domaniales 5 p. 100.	46,574,760
Lettres de gage or 4 1/2 p. 100.	34,232,000
— papier 4 1/2 p. 100 . . .	31,764,900
— — 4 p. 100.	603,600
Obligations à lots 3 p. 100	22,383,300
Ensemble. . . .	135,558,560

Pendant le dernier exercice, les annuités en retard se sont réduites à 568,395 florins, contre 902,048 en 1882 et contre 1,065,777 à la fin de 1881.

L'état des prêts hypothécaires représente à la fin de 1883 :

	Florins.
Prêts domaniaux.	46,324,970
Prêts hypothécaires or.	28,941,862
— papier.	38,376,329
Prêts communaux or.	110,857
— papier.	27,320,129
Ensemble.	141,074,147

CRÉDIT FONCIER CENTRAL DE PRUSSE.

700. C'est une Société anonyme par actions. Elle a été fondée en 1870 au capital de 36 millions de marks (45 millions de francs), divisé en 60,000 actions de 600 marks (750 fr.) chacune; le capital social peut être porté à la somme de 60 millions de marks (75 millions de francs).

La Société s'occupe de toutes les opérations ayant pour objet le développement du crédit foncier et communal, ainsi que l'amélioration de l'agriculture; le remboursement des prêts qu'elle accorde sur les propriétés urbaines et rurales s'effectue en une seule fois, par fractions ou par annuités.

En représentation des prêts réalisés, la Société est autorisée à émettre des obligations foncières (désignées aussi sous le nom de lettres de gage centrales) et communales, dont le montant ne peut dépasser vingt fois le capital-actions versé. Ces titres sont à court terme, avec ou sans droit de dénonciation, ou à long terme remboursables par voie de tirage; le payement des intérêts et le remboursement du capital des obligations émises sont garantis par les créances hypothécaires et l'ensemble de l'actif de la Société.

L'acquisition d'immeubles n'est admise que pour ceux servant aux besoins de l'administration, et dans le cas où

elle est rendue nécessaire pour éviter des pertes sur un prêt consenti.

La Société prête sur première hypothèque jusqu'à concurrence de la moitié de la valeur pour les immeubles urbains, de deux tiers pour les propriétés rurales, et d'un tiers seulement pour les vignes et forêts.

Le montant du prêt est remis à l'emprunteur en espèces ou en obligations au cours nominal; dans ce dernier cas le remboursement s'effectue également en obligations.

Un emprunt ne peut être inférieur à la somme de 1500 marks (1875 fr.).

Les prêts sont à long terme, remboursables par annuités, ou à court terme avec droit de dénonciation et remboursable en une seule fois ou par fractions.

Le payement des annuités se fait par semestre; un payement qui n'est pas effectué dans la quinzaine qui suit son échéance entraîne une amende conventionnelle de 1/2 p. 100 du total de l'emprunt.

Les titulaires des prêts à long terme sont tenus de faire élection de domicile sur le territoire du royaume de Prusse.

Organisation.—Le président du conseil d'administration a la direction générale de la Société; deux ou plusieurs directeurs lui sont adjoints; ils le représentent par rang d'ancienneté en cas d'absence ou de maladie.

Le président et les directeurs, pour lesquels la qualité de sujet prussien est de rigueur, sont élus par le conseil d'administration et leur élection est soumise à l'approbation du chef de l'État.

Le *conseil d'administration* se compose de vingt-sept membres.

Censeurs. — Les censeurs, au nombre de trois, sont élus pour trois ans chacun.

Surveillance. — Les opérations de la Société sont surveillées et contrôlées par un commissaire délégué du gouvernement; chaque obligation doit être revêtue de la griffe de ce commissaire. L'État fixe l'indemnité à toucher par le commissaire, et cette indemnité doit être versée par la Société à la caisse du Trésor.

Voici la situation de la Société à la fin de 1882 :

	Marks.	
Situation des prêts à long terme. . .	174,607,999	05
— des prêts à court terme. . .	4,014,575	»
— des prêts communaux. . . .	2,074,184	20
Obligations à court et à long terme en circulation à 5 p. 100, 4 1/2 p. 100 et 4 p. 100.	169,499,750	»

CRÉDIT FONCIER PRUSSIEN A BERLIN.

701. Cette banque est une Société anonyme par actions fondée en 1868, pour une durée de 100 ans, au capital de 30 millions de marks (37,500,000 fr.), divisé en 50,000 actions de 600 marks (750 fr.) chacune.

Le but de la Société est de faire des prêts hypothécaires aux particuliers, de prêter aux communes, associations et corporations, même sans garantie hypothécaire et d'acheter ou d'escompter des créances hypothécaires.

La Société émet, en représentation des prêts à court et à long terme, des obligations avec ou sans droit de dénonciation de part et d'autre, et des lettres de gage amortissables par voie de tirage. Les prêts à court terme ne peuvent dépasser le montant du capital-actions versé, plus la moitié de la réserve.

Les prêts à long terme sont remboursables par an-

nuités, avec amortissement annuel de 1/2 p. 100 au moins du montant de l'emprunt.

Le remboursement partiel d'un emprunt peut être exigé par la Société en obligations appartenant à la série émise en représentation du prêt réalisé.

Après l'amortissement d'un tiers du prêt, la Société s'oblige à restreindre l'hypothèque jusqu'à concurrence de la somme restant due, ou d'accorder, à titre de prêt complémentaire, une somme égale à celle amortie.

En cas de non-payement d'une annuité dans la quinzaine qui suit son échéance, une amende conventionnelle de 1/2 p. 100 est payée par l'emprunteur.

Après la vente d'un immeuble hypothéqué, l'emprunteur originaire reste obligé et responsable vis-à-vis de la Société jusqu'à ce qu'elle ait agréé l'acquéreur comme nouveau débiteur.

Les obligations ou lettres de gage sont garanties par les créances hypothécaires et l'ensemble de l'actif de la Société.

Organisation. — La Société est administrée par deux directeurs nommés par le conseil d'administration.

Le *conseil d'administration* se compose de 16 membres.

Les comptes annuels sont soumis à l'approbation de l'assemblée générale.

	Marks.	
A la fin de l'année 1882, les prêts à long terme s'élevaient à un total de. .	77,442,112	04
Les prêts à court terme à.	23,401,777	32
Les créances hypothécaires escomptées à	3,939,012	95
Les lettres de gage à 5 p. 100 à. .	63,942,000	»
Les lettres de gage à 4 1/2 p. 100 à.	5,626,500	»
Les lettres de gage à 4 p. 100 à. .	15,396,500	»

BANQUE HYPOTHÉCAIRE ALLEMANDE A BERLIN.

702. C'est une Société anonyme par actions, créée en 1872, au capital de 9 millions de marks (11,250,000 fr.), divisé en 15,000 actions de 600 marks (750 fr.) chacune.

Le capital peut être porté, après décision du conseil et avec l'approbation ministérielle, à la somme de 30 millions de marks (37,500,000 fr.).

Le but de la Société est uniquement le développement du crédit foncier, au moyen des prêts hypothécaires et de toutes les autres opérations qui s'y rattachent, notamment l'achat et l'escompte de créances hypothécaires.

Prêts à long terme. — Les prêts à long terme ne peuvent être consentis au-dessous d'une somme de 900 marks (1125 fr.); ils sont remboursables par annuités avec amortissement à raison de 1/2 p. 100.

Prêts à court terme. — Les prêts à court terme sont remboursables soit à une époque fixée par les parties, soit après dénonciation de part et d'autre.

Le montant des prêts à court terme ne peut dépasser le capital-actions versé, plus la moitié de la réserve.

Le montant des créances hypothécaires achetées ou escomptées est soumis aux mêmes dispositions, ces opérations rentrant dans la catégorie des prêts à court terme.

Obligations. — La Société émet, en représentation de ses créances hypothécaires et des prêts accordés aux communes, associations, etc., des obligations à court et à long terme, dont le montant ne peut dépasser celui des prêts réalisés.

Le taux d'intérêt des obligations est fixé à 4 1/2 et 5

p. 100; l'émission d'obligations à des taux d'intérêts autres que 4 1/2 et 5 p. 100 doit être soumise à l'approbation des ministres des finances et du commerce.

Le montant de la totalité des obligations foncières et communales ne peut dépasser vingt fois le capital-actions versé.

Le capital nominal de chaque obligation ne peut être inférieur à 200 marks (250 fr.).

La Banque remet aux emprunteurs des lettres de gage ou obligations communales au cours nominal, et reçoit, dans les mêmes conditions, ces valeurs en cas de remboursement des prêts.

Les obligations remises aux emprunteurs ne peuvent être à un taux d'intérêt inférieur à celui auquel l'emprunt est consenti, non compris l'amortissement et les frais d'administration.

Organisation. — Un ou plusieurs directeurs sont nommés par le conseil d'administration.

Les administrateurs délégués faisant fonctions de directeurs ne peuvent exercer leur mandat d'administrateur.

Le conseil d'administration comprend 7 à 12 membres.

Toutes les opérations de la Société, notamment les émissions des obligations et lettres de gage, se font sous la surveillance et le contrôle du gouvernement.

La situation de la Société, à la fin de 1882, était la suivante :

	Marks.	
Prêts hypothécaires.	21,592,555	32
Créances hypothécaires escomptées.	1,131,934	80
Obligations à 5 p. 100..	7,213,400	»
Id. 4 1/2 p. 100.	11,235,600	»
Compte de prime à amortir.	74,000	»

BANQUE HYPOTHÉCAIRE DE PRUSSE.

703. Cette banque a été fondée le 18 mars 1864. Son but, son privilège et son organisation intérieure sont presque identiques à celles des autres institutions prussiennes par actions, dont nous avons donné l'analyse précédemment. En outre, cette banque a été autorisée à émettre des lettres de gage, à ouvrir des comptes courants à intérêts, et à recevoir en dépôt les métaux et les valeurs; mais il lui est défendu de racheter ses propres actions et autres valeurs, et d'acquérir des terrains autrement que pour les besoins de ses services.

Le capital social de cette banque est fixé à 6,000,000 de marks, divisés en 10,000 actions, mais il peut être porté à 30,000,000 de marks (37,500,000 fr.). Les actions sont d'un prix unique de 600 marks (750 fr.); leur taux est déterminé par l'administration de la Banque.

L'administration de cette banque est composée : 1° de la direction en chef; 2° du curatorium, et 3° de l'assemblée générale des actionnaires. La direction, composée de deux ou plusieurs membres, est choisie par le curatorium, qui lui-même est composé de 10 membres élus, parmi les actionnaires, par l'assemblée générale.

Voici sa situation au 31 décembre 1882 :

Prêts réalisés en lettres de gage :	Marks.	
Au 31 décembre 1881.	84,635,700	»
Au 31 décembre 1882.	82,138,450	»

Il y avait pour plus de 2,000,000 de lettres de gage sorties aux tirages et annulées.

Le bénéfice net au 31 décembre 1882 a été de.	362,784 37

se décomposant ainsi :

10 p. 100 reportés au fonds de réserve, soit.	36,278 44
Dividende, 4 p. 100 sur le capital social, soit.	240,000 »
Dividende supplémentaire, 1 p. 100.	60,000 »
Tantième de l'administration. . . .	17,301 10
Reporté à l'exercice courant.	9,204 75
Total général.	362,784 37

BANQUE DE L'UNION BAVAROISE.

704. Cette Société, anonyme par actions, a été créée en 1869, au capital de 20 millions de florins (43,000,000 de francs), divisé en 60,000 actions de 350 florins (752 fr. 60) chacune, pour une durée de 90 ans.

Cette Société a un champ d'activité des plus vastes ; outre les affaires de banque, dont elle embrasse toutes les branches, elle s'occupe dans une mesure très large d'opérations hypothécaires.

La Société prête aux particuliers et aux communes ; elle émet des obligations jusqu'à concurrence des prêts réalisés ; ces obligations sont pourvues de feuilles de coupons et garanties par l'ensemble de l'actif de la Société ; le capital nominal d'une obligation ne peut être inférieur à 25 florins (53 fr. 75).

Dans le cas où le montant des obligations en circulation dépasserait sept fois celui du capital-actions versé, l'autorisation du chef de l'État est exigée.

Conditions d'emprunt. — La Banque prête jusqu'à concurrence de la moitié de la valeur du gage : 1° aux taux d'intérêts de 3 1/2 p. 100, 4 p. 100, 4 1/2 p. 100 et 5 p. 100 ; 2° avec amortissement de 1/2 p. 100 au minimum

et 3° 1/2 p. 100 pour frais d'administration; la Banque se réserve également une commission de 2 p. 100, payable au moment de la réalisation.

Les prêts se font en obligations que la Banque escompte au cours de la Bourse. Les remboursements totaux ou partiels s'effectuent au choix du débiteur, soit en espèces, soit en obligations qui sont reçues au cours nominal.

Les prêts sont à long terme, remboursables par annuités, lesquelles sont payables en espèces ou en coupons d'obligations par fractions semestrielles, le 1er mai et le 1er novembre de chaque année, aux caisses de la Banque.

Les remboursements ne peuvent se faire qu'aux échéances des annuités et trois mois après en avoir prévenu l'administration; le montant d'un remboursement partiel doit être divisible par 25 et ne peut être inférieur à celui d'une annuité.

En cas de remboursement total, mainlevée définitive de l'inscription est donnée par la Banque; la mainlevée partielle après un remboursement partiel est facultative.

Les obligations sont émises au capital de 1000 florins, 500 florins, 100 florins et 25 florins (2,150 fr., 1075 fr., 215 fr. et 53 fr. 75), et remboursables par voie de tirage.

Les coupures de 100 florins et 25 florins ne peuvent être émises qu'autant qu'elles servent à compléter le montant d'un emprunt.

Voici quelle était la situation de la Société à la fin de l'année 1882 :

Obligations en circulation :

	Marks.
3 1/2 p. 100	1,190,600
4 p. 100	46,948,000
4 1/2 p. 100	30,963,700
Total des prêts	83,681,886

Organisation. — 1° La direction est confiée à un ou à plusieurs directeurs nommés par le conseil d'aministration.

2° Le conseil d'administration se compose de neuf membres.

Il est à remarquer que les parents en ligne ascendante ou descendante, les frères, plusieurs associés de la même maison, ne peuvent faire partie du conseil en même temps.

Observations contenues dans l'exposé précédant le compte rendu de 1882. — Les emprunteurs qui se voient dans l'impossibilité de faire face aux engagements contractés font preuve d'une mauvaise foi que la direction signale à l'assemblée générale. Ces débiteurs, dont le nombre augmente d'une façon considérable depuis 1880 dans les classes rurales, dévastent les immeubles et propriétés hypothéqués, avant de les abandonner complètement, de sorte que la Banque, au moment des poursuites, se trouve en présence d'un gage détérioré dont la réalisation couvre à peine les frais de procédure. Les paysans, qui procèdent de cette manière, opèrent non seulement de connivence avec leurs voisins, mais encore ils trouvent en ces derniers leurs complices les plus dévoués.

De cet état de choses il résulte que le crédit rural et agricole, au lieu de se développer, va toujours en diminuant et finira par être complètement suspendu.

BANQUE HYPOTHÉCAIRE ET D'ESCOMPTE DE LA BAVIÈRE.

705. La Banque a été fondée le 17 juin 1835, pour effectuer des prêts hypothécaires, pour escompter les effets commerciaux et pour faire les assurances sur la vie. Elle

est autorisée, en outre, à ouvrir des comptes courants, à faire des avances sur métaux précieux, sur valeurs de l'État, à accepter le dépôt d'objets de valeur de toute espèce. Son capital social est de 20,000,000 de florins (41,000,000 de fr.), divisés en 40,000 actions de 500 florins (1259 fr.) chacune.

La Banque est administrée : 1° par la direction, composée de 6 membres choisis par le conseil d'administration ; 2° par le conseil de surveillance, composé de 7 membres élus par l'assemblée générale des actionnaires ; 3° et par l'assemblée générale elle-même.

Le taux des prêts hypothécaires a été fixé à 4 et 4 1/2 p. 100 ; mais, comme partout en Allemagne, les conditions des prêts sont librement débattues par l'administration et les emprunteurs.

Voici quelle était sa situation au 31 décembre 1882 :

	Marks.	
Prêts hypothécaires.	578,161,108	23
Prêts amortis régulièrement et remboursés par anticipation.	227,631,503	75
Restait au 1er janvier 1883. . .	350,529,604	48
Lettres de gage émises, en circulation au 31 décembre 1882.	322,342,731	28
Sorties aux tirages et remboursées.	19,147,528	92
Restait au 1er janvier 1883. . . .	303,195,202	36
Fonds de réserve constitué au 1er janvier 1883.	6,299,383	16
Bénéfice net de l'année 1882. . . .	3,712,037	36
Dividende distribué aux actionnaires.	2,298,480	»

soit 57 fr. 44 c. par action.

BANQUE BAVAROISE DE COMMERCE.

706. Cette banque a été fondée le 3 mai 1871, avec le capital social de 12,000,000 de florins (30,000,000 fr.), divisés en 60,000 actions de 200 florins (1450 fr.) chacune.

Son but est de faire toutes les opérations de la Banque, des emprunts de l'État, du commerce, des communes et des Sociétés, ainsi que de réaliser les prêts hypothécaires sur immeubles et faire des emprunts pour les entreprises industrielles. Elle fonctionne aussi comme institution de crédit foncier.

L'administration de cette banque est confiée à un comité d'administration et à une direction composée d'un ou de plusieurs membres nommés par l'assemblée générale des actionnaires.

Le taux des prêts hypothécaires n'a pas été fixé préalablement; il est déterminé par l'accord de l'administration avec les emprunteurs, mais ces derniers payent sur la somme empruntée 1/2 p. 100, semestriellement, pour frais de l'administration.

La situation hypothécaire de cette Société au 31 décembre 1882, était la suivante :

Prêts hypothécaires.	27,338,112	»
Prêts amortis régulièrement et remboursés par anticipation.	5,355,710	»
Restait au 1er janvier 1883. . .	21,982,402	»
Lettres de gage émises, en circulation	20,898,300	»
Sorties aux tirages et remboursées. .	536,400	»
Restait au 1er janvier 1883. . . .	20,861,900	»
Fonds de réserve.	571,119	»
Bénéfice net de l'année 1882. . . .	639,398	33

Dividende distribué aux actionnaires, 6 1/3 p. 100 sur le capital social.

BANQUE DU CRÉDIT FONCIER DE L'ALLEMAGNE DU SUD, A MUNICH.

707. La Banque du Crédit foncier de l'Allemagne du Sud a été fondée le 15 mai 1871. Le but de cette institution est de prêter de l'argent sur les propriétés rurales et urbaines, d'ouvrir des comptes courants, d'accepter des dépôts des valeurs, d'acheter les valeurs de l'État, des obligations communales, de chemins de fer, des lettres de gage. Elle peut aussi émettre des lettres de gage et des obligations communales.

Le capital social de cette banque est composé de 14,000,000 florins (24,000,000 marks), divisés en 40,000 actions de 600 marks chacune.

La Banque est administrée par une direction de 2 membres choisis par le conseil de surveillance, lequel est composé de 21 membres nommés par les actionnaires. Mais le gouvernement se réserve le droit de surveillance, exercé par un commissaire désigné *ad hoc*.

Les prêts à long et à court terme sont accordés sur première hypothèque et pour la moitié de la valeur de l'immeuble, et pour 1/3 sur les forêts, plantations, etc.

Les lettres de gage ne peuvent dépasser plus de dix fois le capital social.

Voici la situation générale au 31 décembre 1882 :

	Marks.	Pfen.
Prêts hypothécaires réalisés.	233,63,143	17
Amortis et remboursés.	15,430,057	34
Restait au 1er janvier 1883. . .	217,933,085	83

	Marks.	
Lettres de gage en circulation au 31 décembre 1882.	237,939,100	»
Sorties aux tirages et remboursées.	31,376,500	»
Restait au 1er janvier 1883. . .	206,562,600	»
Le bénéfice net de l'année 1882 a été de.	2,184,410	86

soit 6 1/2 p. 100 sur le capital social, et environ 9 p. 100 sur le capital versé.

BANQUE HYPOTHÉCAIRE ALLEMANDE DE MEININGEN.

708. Cette banque a été fondée, le 13 décembre 1862, par la fusion de la Banque du Crédit central allemand, à Meiningen, de la Banque Jeger et de la Banque Sulzbach de Francfort. L'objet de cette Société est de faire des prêts hypothécaires à long et à court terme, ainsi que les autres opérations de banque.

Le capital social est fixé à 8,000,000 de thalers (le thaler vaut 3 fr. 75), divisés en 80,000 actions à 100 thalers chacune.

Les prêts ne sont accordés qu'avec un gage hypothécaire. Elle est tenue de s'abstenir de toutes spéculations dangereuses.

D'après les statuts de cette banque, l'emprunteur peut se libérer totalement ou en partie par les remboursements anticipés. Il peut effectuer ce remboursement avec les lettres de gage de la Banque. L'amortissement des lettres de gage se fait par les tirages et par la destruction de celles qui ont été reçues dans les remboursements anticipés.

La Banque est administrée par la direction, le conseil d'administration, la commission de revision et l'assemblée générale des actionnaires.

La direction est confiée à deux membres choisis par le conseil d'administration; ces membres prêtent serment avant d'entrer en fonctions et doivent déposer trente actions dans la caisse de la Banque. Dix membres du conseil d'administration sont élus par l'assemblée générale, et deux autres sont nommés par le gouvernement. Ils sont tenus de déposer chacun quarante actions dans la caisse de la Banque.

La direction fixe les conditions des prêts et de l'émission des lettres de gage.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix. Dix actions donnent le droit à une voix, et aucun membre ne peut avoir plus de dix voix.

Voici le détail de ses opérations à la fin de 1882 :

	Marks.
Prêts hypothécaires.	54,523,260
Dont 357 prêts amortis et remboursés.	6,515,950
Restait au 1er janvier 1883. . . .	48,007,310

Lettres de gage émises au 31 décembre 1882 :

De 4 1/2 p. 100.	43,242,240
De 4 p. 100.	8,829,150
	52,071,390

Capital de réserve constitué au 31 décembre 1882.	935,477
Bénéfice net au 1er janvier 1883. . . .	488,250
Le dividende distribué aux actionnaires pour l'année 1882 était de 5.85 marks par action, soit.	466,797

BANQUE HYPOTHÉCAIRE DE FRANCFORT.

709. Cette banque a été créée, en 1862, sous la forme d'une Société anonyme, avec autorisation de l'État pour une durée de 99 années, au capital social de 5 millions de florins (10,750,000 fr.), divisés en 5,000 actions de 1000 florins (2,150 fr.) chacune. Le capital social peut être porté à la somme de 20 millions de marks (25 millions de francs) par une émission de nouvelles actions dont la valeur nominale ne pourra dépasser la somme de 1000 marks (1250 fr.).

Le but de la Société est de faire des prêts hypothécaires ; le taux d'intérêts de chaque prêt est soumis à la décision du conseil d'administration et fixé par lui.

La Société accorde des prêts à court terme et à long terme (56 ans au maximum), remboursables, les premiers à des époques déterminées ou après dénonciation de part et d'autre, les seconds par annuités.

La Société émet des lettres de gage, pourvues de feuilles de coupons, dont le capital nominal ne peut être inférieur à la somme de 200 marks (250 fr.) ; le montant des lettres de gage en circulation ne peut dépasser celui des créances hypothécaires, ni le montant décuple du capital-actions versé, et, en aucun cas, la somme de 100 millions de marks (125 millions).

Les lettres de gage sont au porteur ou nominatives et garanties par l'ensemble de l'actif de la Société.

Organisation. — La Société est administrée par un directeur et des sous-directeurs nommés par le conseil d'administration. Le conseil se compose de 9 à 12 membres.

Les comptes annuels sont soumis à l'approbation de l'assemblée générale.

Surveillance. — Le gouvernement possède tous les moyens de surveillance et de contrôle; les bilans et comptes rendus de la Société doivent lui être adressés et il délègue des commissaires spéciaux pour la vérification des comptes.

	Marks.	
Les prêts hypothécaires s'élevaient, à la fin de 1882, à	54,167,979	55
Les lettres de gage à 4 1/2 p. 100, à. .	30,565,400	»
— à 4 p. 100, à.. . .	20,480,500	»

Pour les obligations amorties et non remboursées, la Société tient compte d'un intérêt de 2 p. 100.

Les prêts réalisés se divisent de la manière suivante :

	Marks.	
1° Prêts sur immeubles urbains. . .	52,227,222	71
2° Prêts sur propriétés et immeubles ruraux.	971,715	12
3° Prêts sur établissements industriels.	969,041	55
	54,167,979	55

Le compte de prime à amortir, était à la fin de 1882, de 310,000 fr.

UNION DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE DE FRANCFORT.

710. La date de la fondation de cette Société financière est inconnue. Ses opérations consistent principalement en prêts hypothécaires sur les propriétés immobilières dans tout l'empire allemand. Elle fait aussi des opérations de banque, ouvre des comptes courants, acquiert, loue, afferme, vend et engage les immeubles, fonde des agences,

émet des lettres de gage et en reçoit en dépôt. Son capital social est de 1,000,000 gouldens (1,800,000 marks) (1), divisés en 2,000 actions de 500 gouldens; mais, si l'assemblée générale le trouvait utile, ce capital pourrait être élevé à 2,500,000 gouldens (4,320,000 marks).

L'administration de l'Union du crédit hypothécaire de Francfort se fait par la direction, le conseil de surveillance, la commission d'évaluation, et enfin par l'assemblée générale des actionnaires.

Il suffit d'être en possession d'une seule action pour avoir droit à une voix.

Le taux des prêts est déterminé par l'administration, de concert avec l'emprunteur.

Voici qu'elle était la situation générale au 31 décembre 1882 :

	Marks.	Pf.
Prêts réalisés.	10,849,730	91
Amortis régulièrement et remboursés par anticipation.	2,149,479	07
Restait au 1er janvier 1883. . .	8,700,251	84
Lettres de gage en circulation au 31 décembre 1882.	10,619,369	56
Sorties aux tirages et remboursées .	2,353,083	86
Restaient en circulation au 1er janvier 1883.	8,266,285	70

Le dividende distribué sur 3,000 actions a été de 25,500 marks, soit 8 marks 50 pfen. par action de 600 marks.

(1) Le marks est de 1 fr. 25.

CRÉDIT FONCIER ALLEMAND A GOTHA.

711. La forme d'une Société anonyme par actions a été donnée à cette institution; elle a été fondée en 1867 au capital de 30,000,000 marks (37,500,000 fr.), divisés en 50,000 actions de 600 marks chacune.

Le but de la Société est de subvenir aux besoins des propriétés urbaines et rurales par des prêts hypothécaires, de développer et augmenter la valeur des immeubles et du sol en prêtant son concours à l'exécution de travaux d'utilité publique (irrigations, drainages, défrichement des terres); les prêts accordés dans ce dernier but ne peuvent dépasser une durée de 25 ans.

La Société accorde des prêts à long terme avec amortissement, et à court terme avec ou sans droit de dénonciation de part et d'autre. Elle prête également aux cercles, communes, associations et corporations, avec ou sans garantie hypothécaire.

En représentation des prêts réalisés et jusqu'à concurrence de leur montant, la Société émet des obligations à court et à long terme, dont la totalité ne peut dépasser vingt fois le capital-actions versé. Les prêts sont réalisés en espèces ou en obligations, et les remboursements s'en effectuent suivant le mode adopté pour la réalisation.

Les obligations émises sont garanties par les créances hypothécaires et par l'ensemble de l'actif de la Société.

Un commissaire délégué par le gouvernement ducal est chargé du contrôle des émissions; chaque obligation doit être revêtue de sa signature.

L'équivalent du montant des prêts hypothécaires remboursés ou amortis doit être retiré des obligations en circulation, à moins qu'il ne soit remployé à de nouveaux prêts ou en créances hypothécaires.

Pour assurer l'exécution des dispositions relatives aux émissions des obligations et pour plus de garantie des obligataires, la Société consent, au profit de ces derniers, un nantissement sur toutes ses créances hypothécaires. La totalité des obligataires est représentée par le commissaire du gouvernement et par deux obligataires porteurs d'au moins une obligation de chaque émission et choisis par le conseil d'administration. Les représentants des obligataires détiennent, à titre de nantissement, les actes de créances hypothécaires, lesquels ne sont rendus à la Société qu'après justification que la balance entre les créances hypothécaires et les obligations en circulation se trouve rétablie, soit par retrait de la circulation d'une somme égale en obligations, soit par des nouveaux prêts.

La diminution des obligations en circulation s'opère par rachat ou par voie de tirage.

La Société est autorisée à émettre des obligations à prime ou à lot.

Organisation. — La Société est administrée par un conseil d'administration de 11 à 15 membres, par 1 directeur général et 2 directeurs. Le commissaire du gouvernement assiste aux assemblées générales et aux séances du conseil. Il touche une indemnité de 9,000 marks (11,250 fr.) par an; il peut s'opposer à l'exécution d'une décision qui lui semble contraire aux statuts et règlements de la Société; si l'accord devient impossible, il en est référé au gouvernement, dont la décision est exécutoire.

Voici quelle était la situation de la Société à la fin de 1882 :

	Marks.	
Prêts à long terme.	104,503,755	32
Prêts à court terme.	450,000	»
Obligations à long terme.	102,122,000	»
Prime à amortir.	583,967	88

Les obligations à court terme sont remboursables depuis le 1er octobre 1882; à la fin de l'année 1882 il n'en est resté en circulation que pour la somme minime de 500 marks.

BANQUE HYPOTHÉCAIRE DE BRUNSWICK-HANOVRE.

712. Cette banque est une Société anonyme par actions fondée en 1872, au capital de 9 millions de marks (11,250,000 fr.), divisés en 15,000 actions de 600 marks (750 francs) chacune; le capital peut être porté, par suite d'une décision du conseil d'administration, à la somme de 30 millions de marks (37,500,000 francs).

La Société a son siège à Brunswick et possède une succursale sous la même raison sociale à Hanovre.

La durée de la Société n'est pas fixée à une époque déterminée.

La Société s'occupe exclusivement d'opérations de prêts; elle prête aux particuliers sur hypothèque, et aux communes, provinces, sociétés agricoles et corporations, même, sans garantie hypothécaire.

En représentation des prêts réalisés, la Société émet des obligations au porteur ou nominatives, au capital nominal de 3,000, 1500 et 300 marks (3,750, 1875 et 375 francs); à dater du 1er avril 1875, la Société n'a émis que des obligations de 600, 1500, 3,000 et 15,000 marks.

Les obligations, de même que les prêts, sont à court et à long terme; les premières, remboursables à une époque déterminée ou après dénonciation de part et d'autre; les obligations à long terme s'amortissent par voie de tirage.

Les obligations et lettres de gage ne peuvent dépasser le décuple du capital-actions versé.

Organisation. — 1° La direction est confiée à trois directeurs au moins, nommés par le conseil d'administration.

2° Le conseil d'administration se compose de 16 membres.

3° L'assemblée générale des actionnaires approuve les comptes de l'année.

Le gouvernement de l'État de Brunswick surveille les opérations de la Banque et délègue un commissaire spécial pour le contrôle et la vérification des comptes.

Aucune modification des statuts ne peut être opérée sans l'approbation du gouvernement.

La situation de la Société, à la fin de 1882, était la suivante :

Prêts à court terme, 22,363,286 marks 44 ;

Prêts à long terme, 36,517,479 marks 59 ;

Obligations, lettres de gage en circulation à 4 p. 100 et 4 1/2 p. 100, 56,379,600 marks ;

Compte de prime à amortir sur les obligations de 4 1/2 p. 100, 1,501,737 marks 25 ;

Compte de prime à amortir sur les obligations de 4 p. 100, 755,668 marks.

BANQUE HYPOTHÉCAIRE RHÉNANE A MANHEIM.

713. C'est une Société anonyme, fondée en 1871, au capital de 30 millions de marks (37,500,000 fr.), divisés en 50,000 actions, pour cultiver et développer le crédit hypothécaire et communal en Allemagne, et notamment sur le territoire du grand-duché de Bade.

La Société prête aux particuliers sur immeubles et biens ruraux; elle escompte ou achète des créances hypothécaires et s'occupe de toute espèce d'affaires hypothé-

caires, soit pour son compte, soit à titre d'intermédiaire, moyennant une commission.

La Société prête même sans garantie hypothécaire aux provinces (cercles), communes, sociétés agricoles, associations et autres corporations.

La Société émet des lettres de gage au capital nominal 100, 200, 500, 1000 et 2,000 marks (124, 250, 625, 1250 et 2,500 fr.); ces lettres de gage sont productives d'intérêts, et leur montant ne peut dépasser celui des créances hypothécaires. Le montant de celles dont la valeur nominale est de 100 marks (125 fr.) ne peut être supérieur au cinquième du total des lettres de gage en circulation.

Les lettres de gage sont à court ou à long terme (10 à 40 ans); les premières remboursables à des époques déterminées ou après dénonciation de part et d'autre; celles à long terme s'amortissent par voie de tirage.

Les lettres de gage représentant des prêts remboursés ou amortis doivent être retirées de la circulation. En conséquence, la Société est obligée de déposer, à titre de nantissement, les actes de prêts entre les mains d'un notaire désigné *ad hoc* par le ministre de la justice.

En cas de remboursement d'un prêt, le notaire rend à la Société l'acte qui y est relatif, en échange d'un acte de réalisation justifiant du remploi de la somme remboursée, ou contre remise de lettres de gage retirées de la circulation et représentant l'équivalent du prêt remboursé.

En représentation des prêts communaux, la Société émet des obligations communales dont le montant ne peut non plus dépasser celui des prêts accordés.

Conditions des prêts.— La Société prête sur toute espèce de biens productifs de revenus; l'emprunt ne peut être inférieur à 500 florins (1070 fr.); les prêts, ainsi que les

payements des annuités, les remboursements partiels et totaux, s'effectuent en espèces.

Organisation. — 1° Une assemblée générale comme dans toutes les Sociétés anonymes;

2° Un conseil d'administration de 12 à 18 membres;

3° Un ou plusieurs membres nommés par le conseil, auxquels peuvent être adjoints un ou plusieurs administrateurs délégués, lesquels, en cette qualité, n'ont pas voix délibérative au conseil : telle est l'organisation administrative de cette Société.

Aucun directeur ni employé ne peut être engagé pour plus de dix ans.

Les directeurs représentent la Société vis-à-vis des tiers et possèdent la signature sociale.

La situation de la Société à la fin de 1882 était la suivante :

	Marks.
Prêts à long terme.	16,625,782
Prêts à court terme.	42,063,448
Total des prêts.	58,689,230

Parmi les annuités (intérêts, amortissement et frais d'administration), celles à raison de 6, 6 1/2, 7 et 10 p. 100 sont les plus fréquentes.

BANQUE HYPOTHÉCAIRE DE HAMBOURG.

714. Les statuts des banques et Sociétés hypothécaires de l'empire allemand étant presque identiques, pour éviter les redites inutiles, nous ne mentionnerons, dans nos analyses succinctes de ces statuts, que ce qui peut les distinguer essentiellement les unes des autres.

Les conditions des prêts sont généralement débattues entre les administrations et les emprunteurs; par consé-

quent ni les intérêts et amortissement, ni les frais d'administration, ne sont fixés d'avance.

La *Banque hypothécaire de Hambourg a été fondée le* 12 *mai* 1871.

Outre les opérations ordinaires des banques hypothécaires, la Banque de Hambourg se charge de l'administration des propriétés, de leur achat et de leur vente ; elle fait aussi les affaires ordinaires de banque.

Son capital social est de 2,500,000 thalers (4,500,000 marks), divisés en 10,000 actions de 450 marks chacune.

L'administration est composée de la direction, du conseil de surveillance et de l'assemblée générale des actionnaires.

Voici quelle était sa situation générale au 31 décembre 1882 :

		Marks.
Capital social réalisé.		4,500,000 »
Capital de réserve constitué.		306,946 96
Prêts hypothécaires réalisés.		34,633,986 40
Prêts amortis régulièrement.	6,403,673 33	
Prêts amortis par remboursements anticipés.	6,170,495 »	
	12,574,168 84	12,574,168 84
Restait au 31 décembre 1882. . .		22,059,817 56
Lettres de gage restant en circulation au 31 décembre 1882.		22,795,375 »
Bénéfices nets de l'exercice de l'année 1882.		308,237 37
Dividende distribué, 4/9 p. 100 du capital.		245,000 »

Soit 24 1/2 marks par action.

BANQUE DE CRÉDIT FONCIER DE SILÉSIE.

715. Cette banque a été fondée le 13 mars 1872, avec mission de faire des prêts hypothécaires à long et à court terme, ainsi que des prêts communaux, des engagements pour compte des propriétaires, des prêts sans sûretés hypothécaires et des opérations de banque. Elle a le droit d'émettre des lettres de gage et des obligations, de les racheter ou de prêter dessus, d'ouvrir des comptes courants à intérêts, et d'accepter des dépôts de valeurs.

Le capital social est de 2,500,000 thalers (7,500,000 marks), divisés en 12.500 actions de 200 thalers (600 marks); mais il peut être élevé jusqu'à 5,000,000 thalers (15,000,000 marks).

La Banque est administrée par une direction nommée par le conseil d'administration, par ce conseil lui-même dont les membres sont choisis par l'Assemblée générale, et par cette même assemblée. Cinq actions donnent droit à une voix, et aucun actionnaire ne peut avoir plus de 50 voix dans l'assemblée générale.

L'administration fixe le taux des prêts de concert avec les emprnnteurs.

	Marks.	Pf.
Les prêts hypothécaires à long et à court terme, réalisés au 31 décembre 1882, montaient à.	43,971,752	28
Ceux des communes et des corporations, à.	214,945	60
Total.	44,186,697	88
Amortis et remboursés.	316,832	80
Restait au 1er janvier 1883. . . .	43,869,865	08

	Marks.	Pf.
Lettres de gage de 5 p. 100, 4 1/2 p. 100 et 4 p. 100 en circulation au 31 décembre 1882.	40,651,350	»
Capital de réserve.	752,833	63
Capital de réserve spécial.	100,000	»

Dividende distribué aux actionnaires, 6 1/4 p. 100 sur le capital social, soit 37 marks 50 pf. par action.

BANQUE HYPOTHÉCAIRE POMÉRANIENNE.

716. Cette banque a été fondée le 21 avril 1866. Sa destination principale est de faire des prêts hypothécaires sur les propriétés rurales et urbaines; elle fait aussi le change, l'escompte et les commissions financières et commerciales.

Le capital social de cette banque est de 800,000 thalers (3,000,000 fr.), divisés en 4,000 actions de 200 thalers chacune; mais ce capital pourrait être élevé, sur l'avis de l'assemblée générale des actionnaires, jusqu'à 10,000,000 thalers.

Son administration est composée d'une direction en chef, d'un curatorium et de l'assemblée générale; mais le gouvernement a la haute main dans ses opérations commerciales et hypothécaires. Aucun actionnaire ne peut avoir, pour lui et pour son commettant, plus de 20 voix, et les dix actions ne donnent droit qu'à une seule voix

Les prêts hypothécaires, à long et à court terme, sont réalisés en lettre de gage, dont le taux est fixé par l'administration de concert avec les emprunteurs. Le montant des lettres de gage ne peut dépasser plus de dix fois le capital social versé.

	Marks.
Les prêts hypothécaires au 31 décembre 1882 s'élevaient à	18,296,777 70
Les prêts amortis et remboursés, à	303,830 06
Restait au 1er janvier 1883.	17,992,946 64

Pour le moment, et par suite de causes indépendantes de l'administration de la Banque, les actionnaires sont obligés de renoncer au dividende annuel.

CRÉDIT FONCIER ALLEMAND DE LEIPZIG.

717. Cet établissement a été créé pour favoriser le développement de l'agriculture, du commerce et de l'industrie ; il a le droit de faire des prêts hypothécaires sur les propriétés immobilières, ainsi que toutes les opérations de banque.

Son capital social, d'après les statuts, est de 20,000,000 thalers, divisés en 200,000 actions de 100 thalers ; toutefois d'après le compte rendu de l'année 1883, le capital souscrit n'a été que de 10,000,000 thalers (30,000,000 marks), divisé en 100,000 actions de 100 thalers (300 marks) chacune.

L'administration est composée de l'assemblée générale des actionnaires, du conseil d'administration et de la direction générale.

Le taux des prêts varie entre 5 p. 100 et 4 p. 100, les conditions étant librement débattues entre l'administration et les emprunteurs.

La situation au 31 décembre 1883 était la suivante :

	Marks.
Prêts hypothécaires.	22,387,742 18
Lettres de gage en circulation. . . .	22,227,100 »
Fonds de réserve.	10,033,571 41
Bénéfice net de l'année 1883. . . .	3,320,706 28

Le dividende distribué aux actionnaires, 10 p. 100 sur le capital social réalisé, était de 3,000,000 marks, soit 30 marks par action.

BANQUE COMMUNALE DU ROYAUME DE SAXE.

718. Elle a été fondée le 7 juillet 1871, avec la mission de faire des prêts communaux aux États, districts, cercles et communes, des avances sur titres, sur métaux et sur marchandises. Il lui est interdit de racheter ses propres actions.

Son capital social est de 1,000,000 thalers, divisés en 2,000 actions à 500 thalers.

L'administration est composée de l'assemblée générale, du conseil de surveillance et de la direction. L'assemblée générale nomme le conseil de surveillance et celui-ci nomme la direction.

Le taux des prêts en 1883 a été de 4,53 p. 100.

Voici le tableau de ses prêts communaux :

	Marks.	
Prêts faits aux États, départements, districts, cercles et communes.	15,320,772	31
Amortis et remboursés.	837,133	41
Restait au 1er janvier 1884. . .	14,483,638	90
Lettres de gage mises en circulation au 31 décembre 1883	13,539,200	»
Sorties aux tirages et remboursées par anticipation	1,772,800	»
Restait en circulation au 1er janvier 1884.	11,768,400	»
Fonds de réserve	95,724	»
Bénéfice net de l'exercice 1883. . .	67,359	46

Dividende distribué aux actionnaires, 9 1/3 p. 100 sur le capital des 2,000,000 thalers (6,000,000 marks), ce qui ferait croire que le capital primitif de 1,000,000 thalers a été doublé dans la suite.

BANQUE HYPOTHÉCAIRE WURTEMBERGEOISE.

719. La Banque a été fondée le 28 novembre 1867, réformée et élargie dans ses attributions les 25 novembre 1874 et 27 avril 1876.

Les attributions de cette banque consistent dans le droit de concéder des prêts hypothécaires sur les propriétés immobilières, de faire les commissions, les échanges, etc., des banques ordinaires.

Son capital social est de 9,000,000 marks, divisés en 10,000 actions de 900 marks chacune.

La Banque est administrée par la direction générale, par le conseil de surveillance et par l'assemblée générale des actionnaires.

La direction est composée d'un ou de deux membres choisis par le conseil de surveillance.

Les conditions et le taux des prêts, ainsi que le montant et le taux des lettres de gage, sont fixés par l'administration, de concert avec les emprunteurs.

Le tableau suivant fait ressortir la situation de la Société au 31 décembre 1882 :

	Marks.	Pf.
Prêts hypothécaires réalisés.	68,221,450	79
Amortis régulièrement et remboursés par anticipation.	4,129,982	73
Restait au 1er janvier 1883. . .	64,091,468	06

	Marks.	Pf.
Lettres de gage en circulation à 4 1/2 et 4 p. 100.	59,011,400	»
Capital de réserve.	1,039,679	71
Profits nets de l'année 1882.	510,375	22

Dont 315,000 marks ont été distribués en dividende aux actionnaires, soit 31 1/2 marks par action.

MECKLEMBOURG. — BANQUE HYPOTHÉCAIRE ET DE CHANGE.

720. La Banque a été fondée le 14 août 1871. Outre ses opérations de prêts hypothécaires, elle fait le change, l'achat des métaux précieux monnayés et non monnayés.

Son capital social est composé de 3,000,000 thalers (9,000,000 marks), divisés en 15 actions de 200 thalers (600 marks) chacune, et peut être élevé à 10,000,000 de thalers (30,000,000 marks).

La Banque est administrée par la direction, nommée par le conseil de surveillance, par ce conseil lui-même élu par l'assemblée générale des actionnaires, et par l'assemblée générale. Elle n'accorde pas des prêts inférieurs à 500 thalers et les fait en lettres de gage ou en argent comptant.

Voici le tableau de ses opérations de prêts :

	Marks.	Pf.
Prêts réalisés au 31 décembre 1882.	22,046,373	44
Amortis et remboursés par anticipation.	2,218,420	54
Restait au 1er janvier 1883. . .	19,827,952	90
Lettres de gage restant en circulation au 31 décembre 1882.	17,077,850	»

	Marks.	Pf.
Fonds de réserve.	40,934	49
Bénéfice net (environ 15 p. 100 sur le capital roulant).	528,834	64

Sur lequel 495,000 marks ont été distribués en dividende, soit 33 marks par action (5 1/2 p. 100 sur le capital social).

BANQUE DE CRÉDIT FONCIER ALLEMAND DU NORD.

721. Nous n'avons pas reçu le compte rendu de la Banque du Crédit foncier allemand du Nord; nous ne pouvons donc faire connaître ici sa situation financière.

Quant aux statuts de cette banque, nous y voyons qu'elle a été fondée le 24 avril 1880, avec l'autorisation de réaliser des prêts hypothécaires sur les propriétés immobilières, de faire les commissions, les affaires de change et d'escompte, et d'ouvrir des comptes courants à intérêts.

Son capital social est de 500,000 thalers (1,500,000 marks), divisés en 2,500 actions au porteur, de 600 marks chacune.

L'administration est composée : d'une direction élue par le conseil d'administration, de ce conseil élu par les actionnaires et de l'assemblée générale des actionnaires. Il y est joint, en outre, une commission de vérification choisie également par l'assemblée générale des actionnaires.

Les conditions des prêts sur immeubles, des lettres de gage, le montant et le taux de ces dernières sont déterminés par l'administration de concert avec les emprunteurs.

BANQUE NATIONALE D'ANHALT-DESSAU.

722. Cette banque a été fondée le 2 janvier 1847, mais ses attributions ont été considérablement élargies le 9 juin 1877. Il lui a été concédé alors le privilège de faire des prêts hypothécaires sur les propriétés immobilières, de sorte que les opérations de cette banque comprennent : les prêts hypothécaires, les comptes courants à intérêt, le change, l'escompte, l'endossement, le dépôt d'or, d'argent et de marchandises, la vente et l'achat de ces dernières. Elle est aussi autorisée à organiser des succursales; mais il lui est interdit de faire trafic de ses propres valeurs ou de prêter dessus.

Son capital social a été porté à 9,000,000 marks, dont 6,000,000 sont divisés en 20,000 actions de 300 marks chacune. Elle est administrée par l'assemblée générale, par le conseil d'administration et par la direction, composée de 2 membres choisis par le conseil d'administration.

Les directeurs déposent dans la caisse de la Banque 20 actions et les membres du conseil 10 actions.

Les conditions des prêts, le nombre, le montant et le taux des lettres de gage sont déterminés par l'administration.

La dissolution de la Banque est de droit quand le capital social est diminué de moitié ou quand l'assemblée générale des actionnaires l'a décidée.

BANQUE PRIVÉE EN ACTIONS DE DANTZIG.

723. Les statuts de la Banque privée de Dantzig nous manquent. Mais nous trouvons dans le rapport administratif de la direction de cette banque, pour l'année 1883,

que ses opérations consistent plutôt en affaires de banque, de change et d'escompte, qu'en prêts hypothécaires sur immeubles. Son capital social est de 3,000,000 de marks.

La Banque de Dantzig a prêté à cette ville, à raison de 4 p. 100 l'an, la somme de. . . . . 41,700 marks

Au cercle de Dantzig, à 4 p. 100 également. . . . . 6,000 —

A d'autres villes et cercles, à raison de 3 1/2 et 4 1/2 p. 100. . . . . 27,700 —

Total. . . . . 75,400 marks

Mais les affaires de bourse, d'escompte, de change, etc., ont employé un capital de roulement de plus de 10 millions de marks et ont rapporté un bénéfice net de 286,553 masks.

Le dividende distribué a été de 135 marks par action de 1500 marks, soit 9 p. 100.

Cette banque possède un capital en or monnayé de 1 million de marks.

SOCIÉTÉ ANONYME DU CRÉDIT FONCIER ET COMMERCIAL D'ALSACE-LORRAINE.

724. La Société du Crédit foncier et commercial d'Alsace-Lorraine a été fondée le 18 mars 1872, avec l'autorisation : d'établir des succursales dans tout l'empire d'Allemagne de faire aux propriétaires d'immeubles des prêts à long et à court terme sur hypothèque, de réaliser des prêts sans hypothèque aux arrondissements, communes, cercles, associations, syndicats, etc., d'émettre, acheter et vendre des lettres de gage et des obligations, de faire des avances sur titres, de recevoir les capitaux en dépôt, de se charger de l'encaissement des lettres de

change, mandats ou effets, et d'ouvrir des comptes courants.

Le total des lettres de gage ne peut dépasser vingt fois le capital social versé, et les obligations communales peuvent être émises seulement jusqu'à concurrence des sommes prêtées..

Le capital social a été fixé primitivement à 12 millions de francs (9,600,000 marks), représentés par 24,000 actions de 500 francs (400 marks) chacune ; mais il peut, sur la décision du conseil de surveillance et avec autorisation du gouvernement, être porté à 24 millions de francs (19,200,000 marks). Ces actions ne peuvent être émises qu'au pair.

La Société est administrée par des directeurs, par un conseil de surveillance, par le commissaire du gouvernement et par l'assemblée générale des actionnaires. Les directeurs sont nommés par le conseil de surveillance et doivent déposer chacun, dans la caisse de la Banque, 15 actions. Ils peuvent être destitués par le conseil de surveillance, lequel est composé de 21 membres choisis par l'assemblée générale. Les membres du conseil doivent déposer également dans la caisse 15 actions chacun ; ils choisissent eux-mêmes leurs président et vice-présidents.

L'assemblée générale se réunit de droit une fois dans l'année, mais elle peut être convoquée extraordinairement par le conseil de surveillance ou par le commissaire du gouvernement. Les délibérations sont prises à la majorité des voix.

Nul actionnaire n'a droit à plus de dix voix, et dix actions ne donnent droit qu'à une seule voix.

Le montant des prêts ne peut dépasser les deux tiers de la valeur des biens-fonds ou la moitié de la valeur des bâtiments, vignes, forêts, etc.

L'estimation des biens se fait sur la double base du revenu et du prix vénal. Le minimum de chaque prêt est de 375 francs (300 marks).

Les prêts sont réalisés soit en argent comptant, soit en lettres de gage à leur valeur nominale, lesquelles lettres sont reçues en remboursement des prêts.

Les conditions des prêts et le mode de remboursement sont arrêtés par l'administration, de concert avec les emprunteurs.

L'annuité est payable en espèces et comprend l'intérêt, l'amortissement et une allocation pour frais d'administration. Les intérêts pour les payements arriérés sont fixés à 5 p. 100.

Les emprunteurs peuvent se libérer partiellement ou en totalité par des payements anticipés.

Les lettres de gage ne peuvent être inférieures à 150 francs (120 marks ou 40 thalers). Elles portent l'intérêt qui est déterminé par le conseil de surveillance; leur extinction se fait par les tirages et par remboursement.

5 p. 100 sur les bénéfices sont prélevés pour former le capital de réserve, 5 p. 100 attribués au dividende des actionnaires, de 5 p. 100 à 10 p. 100 (suivant la décision de l'assemblée générale) pourront être ajoutés au fonds de réserve, 5 p. 100 alloués au conseil de surveillance, 5 p. 100 attribués aux directeurs et aux employés de l'administration, et le surplus revient aux actionnaires à titre de dividende supplémentaire.

La Société est dissoute : 1° par la perte de la moitié du capital social; 2° par la retraite de la concession; et 3° par la décision de l'assemblée générale.

Le compte rendu pour l'année d'exercice 1882, nous donne les chiffres suivants :

		Marks.	Pf.
Il y avait 174 prêts hypothécaires consentis et en réalisation pour. . . .		13,001,972	91
Remboursés par annuités pour.	351,389 45		
Remboursés par anticipation.	218,182 33		
Remboursés par liquidation.	683,883 80		
	1,253,455 58	1,253,455	58
Restait au 31 décembre 1882. . . .		11,748,517	33
Prêts communaux :			
Il y avait 186 prêts consentis dans l'année 1882 pour.		13,848,970	09
Remboursés.		2,198,770	49
Restait au 1er janvier 1883. . .		11,650,199	60
Total des titres déposés au 31 décembre 1882 pour.		37,367,613	76
Le mouvement du portefeuille représentait une somme de		83,310,159	93
Le mouvement des titres représentait une somme de.		16,886,326	»
Le mouvement des comptes courants en débit.		174,423,516	80
Le mouvement des comptes courants en crédit		155,158,794	59
		329,582,311	39
Le mouvement des avances sur titres.		965,072	05
Fonds de réserve au 31 décembre 1882.		354,106	96
Bénéfice net de l'année 1882. . . .		321,653	45

Dont:	16,082	67	reportés au fonds de réserve,
	240,000	»	distribués en dividende,
	65,570	78	pour dépenses diverses.
Total :	321,653	45	

BANQUE CENTRALE DU CRÉDIT FONCIER DE RUSSIE.

725. Cette banque est une Société par actions qui a été fondée en 1873, avec l'approbation du gouvernement, dans le but de centraliser et d'unifier les lettres de gage, de types multiples, émises par les nombreuses Sociétés foncières de la Russie.

Les statuts de la Banque centrale n'indiquent pas d'autre opération particulière à cette Société.

L'article 11, qui détermine l'objet de la Société, dit que la Banque centrale est autorisée à faire : 1° l'achat pour son compte de lettres de gage de toutes les banques foncières russes et d'obligations de Sociétés russes de crédit urbain, *avec émission, en remplacement de ces valeurs, de ses propres lettres de gage;* 2° l'achat et la vente des susdites valeurs pour le compte d'autres institutions ou personnes, avec prélèvement d'une commission fixée par la direction de la Banque et préalablement annoncée.

Dans le cas où la Banque achète de ces valeurs pour le compte des tiers, elle doit exiger un dépôt dans ses caisses d'une somme équivalente à la valeur des titres à acheter.

Lorsqu'elle se charge, au contraire, de vendre des titres ou de faire des avances sur ces titres, elle doit en exiger préalablement le dépôt; et, en aucun cas, l'avance ne peut être consentie pour plus de neuf mois, ni dépasser 85 p. 100 du prix moyen auquel les lettres de gage déposées sont cotées à la Bourse.

La Banque centrale ne peut émettre ses obligations qu'avec l'autorisation du ministre des finances. Une émission ne peut avoir lieu qu'après dépôt à la Banque de lettres de gage émises par d'autres banques foncières russes ou d'obligations de crédit urbain pour une somme dont l'intérêt annuel et l'amortissement, calculés au taux moyen du cours du change pour les douze mois précédents, égaleront la somme à servir annuellement par la Banque pour l'intérêt et l'amortissement des lettres de gage émises par elle.

Dans le cas où la somme des lettres de gage émises par les banques foncières, amorties dans le courant de l'année, dépasserait la somme d'amortissement des lettres de gage de la Banque centrale garanties par ces valeurs, elle serait tenue de présenter immédiatement à la Banque d'État la différence en valeurs des mêmes institutions de crédit.

La somme des lettres de gage émises par la Banque centrale ne doit, dans aucun cas, dépasser plus de dix fois la somme du capital social et de la réserve. Sous la dénomination de capital social, on ne comprend que les sommes effectivement versées sur les actions.

Les lettres de gage de la Banque centrale sont acceptées en cautionnement dans toutes les administrations de l'État, à un taux à déterminer par le ministre des finances. La Banque d'État les accepte aux termes de ses statuts.

Organisation. — La Société est administrée par un conseil et une direction.

Le conseil se compose de 20 membres nommés par l'assemblée générale des actionnaires et choisis parmi ceux de ces derniers qui possèdent 75 actions au moins ; ces actions doivent être déposées à la caisse sociale. Sur

ces 20 membres, 10 au moins doivent être sujets russes et résider à Saint-Pétersbourg.

Les membres du conseil désignent l'un d'eux pour président et un autre pour vice-président.

C'est l'assemblée générale qui nomme les directeurs, au nombre de cinq. Chaque directeur doit posséder au moins cinquante actions. Le comité de direction désigne l'un de ses membres comme président, dont la nomination doit être renouvelée après chaque assemblée générale annuelle.

Le compte rendu annuel des opérations de la Société, rédigé par la direction, doit être envoyé tous les ans au ministre des finances.

Au 1er janvier 1883, le montant total des obligations de la Banque centrale en circulation, déduction faite de celles qui avaient été amorties, était de 41,815,000 roubles.

A cette époque, la situation de la Société n'était pas prospère, par suite des pertes que le change pour le service des intérêts et de l'amortissement des obligations lui avait fait éprouver pendant les cinq dernières années. Ces pertes s'étaient élevées, en 1882, à environ 300,000 roubles. Pour couvrir ces pertes, le gouvernement avait fait des avances, à condition que la Société n'appellerait pas le versement effectué sur le capital-actions. Les versements faits s'élevaient à 3 millions de roubles.

En prévision de nouvelles pertes pour l'année 1883, une assemblée extraordinaire a été provoquée à l'effet d'obtenir du gouvernement de nouvelles avances ou de se charger des affaires de la Société. Nous n'avons pu connaître quelle suite a été donnée à ces projets. On espérait, lors des derniers renseignements qui nous sont parvenus, que, les opérations ordinaires de la Société donnant de

beaux bénéfices, si le change venait à monter et amoindrissait ainsi la charge à supporter sur les obligations métalliques, la Banque serait bientôt replacée dans une situation favorable.

BANQUE HYPOTHÉCAIRE DE WILNO.

726. Cette banque a été autorisée par le ministre des finances le 9 août 1872.

Elle a pour objet de faire des prêts sur gage immobilier dans les gouvernements de Wilno, Kowno, Minsk, Grodno, Witebsk, Mohylew et Pskow. Ces gouvernements ont une population de 8,531,975 habitants.

Le capital social de la Banque avait d'abord été fixé à 1,200,000 roubles (le rouble vaut 2 fr. 50), et il a été formé par l'émission de 4,800 actions de 250 roubles chacune ; mais, depuis lors, le 1er janvier 1884, il a été élevé à 3 millions de roubles, représentés par 12,000 actions.

Avant de commencer ses opérations, la Banque a dû effectuer dans la Caisse de la Couronne un dépôt de 375,000 roubles.

Aux termes des statuts, un fonds de réserve a été formé au moyen d'un prélèvement de 5 p. 100 sur les bénéfices nets. Ce fonds est destiné à parfaire, en cas de nécessité, le payement des coupons et le remboursement des lettres de gage, la distribution du dividende, lorsqu'il ne s'élève pas, par les profits de la Banque, à 8 p. 100 du capital social. L'administration de la Banque est confiée à cinq membres élus pour 3 ans par l'assemblée générale des actionnaires. Les membres du conseil d'administration choisissent parmi eux leur président.

A côté du conseil d'administration, il existe une commission d'évaluation élue également par l'assemblée gé-

nérale et composée de 5 membres, sous la présidence de l'un d'eux.

Chaque membre du conseil d'administration ou de la commission doit posséder au moins 25 actions qui demeurent déposées dans la caisse sociale.

Les prêts se font à long et à court terme. La durée de ces derniers est d'un à trois ans. La Banque ne prête que sur les biens libres de tout engagement, à moins que les créanciers ne lui cèdent leur droit d'antériorité. Le maximum du prêt ne peut excéder 60 p. 100 de la valeur du bien engagé. La Banque ne peut prêter sur des biens inférieurs à 500 roubles.

Le montant des lettres de gage ne peut dépasser celui des prêts à long terme; il ne peut non plus excéder une somme représentant dix fois le capital social et le fonds de réserve.

L'émission des lettres de gage a lieu tous les ans, le 1er janvier et le 1er juillet.

		Roubles. Kop.
Au 1er janvier 1883, il y avait des prêts à long terme réalisés sur des propriétés rurales pour une somme de.	20,875,826 56	
Pendant le dernier exercice il en a été effectué pour.	2,001,500 »	
	22,877,326 56	22,877,326 56
Il a été éteint par amortissements réguliers.	154,317 76	
Par des remboursements anticipés. . .	229,090 40	
	383,468 16	383,408 16
Il restait donc dû à la Banque au 1er janvier 1884.		22,493,918 40

			Roubles.	Kop.
Au 1er janvier 1883 il restait des prêts effectués sur immeubles urbains pour.	5,666,751	14		
Il a été prêté en 1883.	306,500	»		
	5,973,251	14	5,973,251	14
Il a été éteint par amortissements réguliers.	221,237	68		
Par remboursements anticipés.	88,103	69		
	309,341	37	309,341	37
Il restait donc dû au 1er janvier 1884. .			5,663,909	77

Au 31 janvier 1883 il restait des prêts réalisés à court terme pour la somme de 720,273 08

Réalisés dans l'année 1883.	1,336,800	»		
	2,057,073	08	2,057,073	08
Éteints et amortis.			883,748	08
Il restait au 1er janvier 1884.			1,173,325	»

Soit : sur les biens ruraux. . . . 821,525 roubles,
— sur les immeubles des villes. 351,800 —

Le montant de l'annuité à payer par l'emprunteur est calculé, suivant la durée du prêt, à 5 ou 6 p. 100 du capital emprunté, l'amortissement de 1/8, 1/4, 3/4 et 1/2 p. 100, pour le capital de réserve, pour le dividende des actionnaires et pour les frais d'administration : jusqu'à l'amortissement du premier dixième de la somme prêtée, 1/2 p. 100 de cette somme, et puis 9/10 du produit de ce 1/2 p. 100 après le premier dixième, 8/10 après le second, 7/10 après le troisième, et ainsi de suite, en suivant la

même gradation descendante. Enfin, pour couvrir les frais d'estimation de gage et de la confection des lettres de gage, l'emprunteur, paye, en une fois, 1 p. 100 sur la somme empruntée.

Il est émis des lettres de gage de 100, 500, 1000, 5,000 et 10,000 roubles.

Leur cours moyen à Wilno a été en 1883 de 92 r. 96 k. p. 100, et à la bourse de Saint-Pétersbourg, 95,58 p. 100.

Le dividende à distribuer aux actionnaires ne peut excéder 8 p. 100 du capital social.

Nous allons donner le tableau des obligations en circulation ainsi que celui des bénéfices réalisés :

Émission et circulation des lettres de gage.

	Roubles.	Roubles.
Obligations en circulation au 1er janvier 1883, pour la somme de.	20,980,100	
Il a été émis dans cette année pour.	2,001,500	
	22,981,600	22,981,600
Sorties aux tirages. . .	159,700	
Amorties et détruites. .	240,400	
	400,100	400,100
Restait en circulation au 1er janv. 1884.		22,581,500

Bénéfices de la Banque.

Solde créditeur de l'année 1882.	186 20	
Bénéfice net de l'année 1883.	487,689 55	
	487,875 75	487,875 75

	Roubles. Kop.	Roubles. Kop.
Reporté au capital de réserve.	24,393 79	
Distribué en dividende aux actionnaires.	415,145 56	
20 p. 100 de gratification pour l'administration.	48,336 40	
	487,875 75	487,875 75

Le bénéfice de l'année représente 14,97 p. 100 du capital de roulement, et la moyenne du dividende distribué pour les demi-séries des actions est de 34 roubles 59 1/2 kopecks pour chacune, soit 13,836 p. 100 de la valeur nominale.

BANQUE FONCIÈRE DE KIEW.

727. Nous n'avons pas eu sous les yeux les statuts de cette banque, que nous sommes fondé à croire organisée dans des conditions analogues à celle des autres établissements de ce genre en Russie; mais il nous a été donné de consulter le rapport présenté par le conseil d'administration le 19 février 1884 à l'assemblée générale des actionnaires.

Il résulte de ce document que le capital social de cette banque est de 2,750,000 roubles, divisés en 11,000 actions de 210 roubles chacune, et que la situation au 1er janvier 1884 était la suivante :

Prêts à long terme.

	Roubles. Kop.
Total au 1er janvier 1883, pour	26,084,935 58
Prêts réalisés dans cette année.	4,803,600 »
A reporter.	30,888,533 58

		Roubles. Kop.
Report.		30,888,535 58
Éteints par les amortissements réguliers.	339,808 65	
Éteints par les remboursements anticipés	1,092,720 54	
	1,432,529 19	1,432,529 19
Restait au 1er janvier 1884.		29,456,006 39

Les prêts à long terme ont été garantis par le gage de 1005 propriétés rurales et de 410 propriétés urbaines.

Prêts à court terme.

Total au 1er janvier 1883.		1,180,800 »
Prêts réalisés dans cette année. . . .		348,800 »
		1,529,600 »
Éteints par les amortissements réguliers.		293,600 »
Restait au 1er janvier 1884.		1,236,000 »

Les prêts à court terme ont été garantis par le gage des 30 propriétés rurales et 141 propriétés urbaines.

Lettres de gage en circulation.

Total au 1er janvier 1883.		25,872,600 »
Émis dans cette année.		4,684,600 »
		30,557,200 »
Sorties aux tirages. .	246,000 »	
Remboursées par anticipation	751,000 »	
	997,400 »	997,400 »
Restait en circulation au 1er janvier 1884.		29,459,800 »

Bénéfices de la Banque.

			Roubles.	Kop.
Bénéfice net de l'année 1883.			524,129	33
Reporté au capital et au fonds de réserve.	52,412	94		
Distribué en dividendes.	395,000	»		
Gratification pour l'administration, pertes et dépenses diverses..	76,716	39		
	524,129	33	524,129	33

Les prêts sont réalisés en lettres de gage et en numéraire.

La durée des prêts, les intérêts et l'amortissement sont établis sur le même système et d'après les mêmes calculs qu'à la Banque foncière de Wilno.

Le bénéfice net de l'année représentait 15,078 p. 100 du capital en roulement.

Le dividende pour les deux séries des actions est en moyenne de 35 roubles 90 kop., soit 14,36 p. 100 par action de 250 roubles.

BANQUE ROYALE HYPOTHÉCAIRE DE SUÈDE.

728. Elle a été créée sous le patronage de l'État, en vertu de la loi du 26 avril 1861, avec mission de fournir aux associations provinciales hypothécaires du royaume, qui existent en Suède depuis 1836, les sommes nécessaires pour faire des prêts sur immeubles. Chaque association doit verser annuellement au moins 3 1/4 p. 100 sur la somme pour laquelle elle est admise à participer à la Banque, et elle reçoit un intérêt égal à celui qu'elle lui paye sur les sommes qu'elle lui a empruntées.

L'État a alloué à la Banque royale, à titre de dotation, une somme de 8 millions de couronnes, 11,100,000 fr. (la couronne vaut 1 fr. 40 environ), en titres de rente portant intérêt au taux de 5 p. 100 l'an.

La Banque royale hypothécaire est investie d'un privilège exclusif pour l'émission de lettres de gage au porteur, créées en représentation de prêts effectués sur le sol et remboursables par amortissement. Elle ne peut faire d'emprunts à long terme que dans les conditions compatibles avec les règles générales établies pour les prêts qu'elle fait aux associations.

La Banque n'a pas d'actionnaires et pas de capital propre. Elle limite donc ses bénéfices, vis-à-vis des associations provinciales, à la somme nécessaire pour couvrir ses frais d'administration et constituer son fonds de réserve. Le prélèvement au profit du fonds de réserve ne doit cesser que lorsque celui-ci aura atteint 1,500,000 couronnes en sus de la valeur de l'hôtel de la Banque. Après la constitution de ce fonds, le solde des profits et pertes est porté au crédit des associations hypothécaires et diminue d'autant le taux de ses emprunts.

Comme capital de garantie de la Banque, l'État fournit une somme de 8 millions en obligations non remboursables et portant intérêt au taux le plus élevé produit par les autres titres antérieurs émis par l'État. S'il n'en a pas émis d'autres, il est stipulé que le taux est fixé à 5 p. 100.

Ces obligations ne peuvent être aliénées que dans le cas de nécessité absolue, déterminée par les statuts approuvés par les pouvoirs publics.

La Banque royale hypothécaire est administrée par un conseil d'administration siégeant à Stockholm.

Il est rendu compte de l'examen de la gestion et de la comptabilité de la Banque, annuellement, à l'assemblée

générale des participants à la Banque, et cette assemblée est présidée par le président du conseil d'administration. Le gouvernement peut, en outre, faire examiner les comptes et l'administration toutes les fois qu'il le juge convenable. Tous les documents sont alors mis à sa disposition.

Pour apprécier la sécurité des opérations de la Banque, il faut se rendre compte des conditions dans lesquelles se forment et fonctionnent les associations provinciales qui sont ses débitrices. Elles se forment entre propriétaires, possesseurs de terres qui représentent une somme d'au moins 1 million de rigsdales (le rigsdale vaut 5 fr. 66), avec l'approbation du roi. Chacun d'eux doit être propriétaire de terres valant au moins 1000 rigsdales libres d'hypothèques et dont il a la libre disposition.

Les prêts sont faits aux participants dans la proportion des fonds dont peut disposer l'association, jusqu'à concurrence de la participation pour laquelle chacun a été admis. Ils n'ont lieu que sur première hypothèque, ou avec cession d'antériorité, s'il existe des inscriptions antérieures.

Les prêts sont faits aux conditions que la Banque consent aux associations; mais le taux ne peut dépasser 6 p. 100, et l'amortissement annuel ne peut être inférieur à 3/4 p. 100. Tout emprunteur doit payer 1/4 p. 100 annuellement de la somme empruntée, pour frais d'administration, sauf à parfaire ou à diminuer suivant le besoin.

En cas de non-payement à l'échéance, l'emprunteur est poursuivi sans délai et les intérêts de retard sont dus à raison de 1 p. 100 par mois.

Les remboursements anticipés ne sont admis qu'autant que l'administration, après avoir constaté que le gage n'est pas déprécié, reconnaît qu'elle peut employer les

fonds versés sans éprouver aucune perte du chef des intérêts.

En 1879, il a été fait, en France, par l'intermédiaire de la Banque de Paris et des Pays-Bas, une émission de 100,000 obligations 4 p. 100 à 456 fr. 25, remboursables à 500 fr. ou 360 couronnes. Cet emprunt a été couvert, il est coté et vaut actuellement 482 fr. 50.

A Hambourg, les emprunts de la Banque suédoise sont cotés : les obligations 4 1/2 p. 100, valeur de 100 fr. à 104 fr., les obligations 4 p. 100, valeur de 95 1/4 fr. à 96 1/4 fr. A Francfort, les prix sont les mêmes.

Nous extrayons du rapport administratif de cette banque, pour l'année 1883, les renseignements suivants :

1° La somme des prêts hypothécaires réalisés en obligations amortissables a augmenté, en 1883, de 9,542,233 couronnes (la couronne vaut environ 1 fr. 40), de sorte qu'à la fin de l'année ils s'élevaient au total à 296,617,900 couronnes.

2° Il a été mis en circulation des obligations :

Au taux de 5 p. 100, pour 17,228,700 couronnes ;

Au taux de 4 1/2 p. 100, pour 165,375,666 couronnes;

Au taux de 4 p. 100, pour 114,013,533 couronnes;

3° L'amortissement du crédit accordé à l'Association hypothécaire a augmenté, dans l'année 1883, de 2,131,299 couronnes, et elle reste devoir à la Banque 30,729,888 couronnes.

4° Le montant des prêts amortis par annuités et remboursés par anticipation était, au 31 décembre 1883, de 2,024,639 couronnes.

5° La somme déposée en *argent à intérêts* (comptes courants) présentait à cette date un total de 15,613,065 couronnes.

6° Le capital dit *capital rabatte* (provenant, il faut le supposer, de l'émission d'obligations), de 24,877,598 couronnes, est monté à 27,078,011 couronnes ; mais aussi le fonds de garantie pour son amortissement, de 996,825 couronnes, est monté à 3,999,412 couronnes.

7° Le fonds de réserve pour les prêts hypothécaires, et celui affecté aux affaires particulières de la Banque, de 200,039 couronnes, se sont élevés, dans l'année 1883, à 1,160,888 couronnes, comprenant ainsi les bénéfices de la Banque.

ITALIE.

729. *Historique. — Législation.* — Après la création du Crédit foncier en France, plusieurs capitalistes français et italiens essayèrent de créer une institution semblable en Italie, sans toutefois pouvoir arriver, pendant un certain temps, à un résultat pratique.

Le 8 octobre 1865, un décret royal approuva une convention passée entre le gouvernement et les représentants de plusieurs institutions de crédit. Ce décret autorisait la création de Sociétés de crédit foncier dans les provinces continentales du royaume d'Italie, et en donnait le privilège exclusif à la Banque de Naples (1), au Monte dei Pas-

(1) La Banque de Naples est une institution de crédit en partie d'État et en partie municipale. En dehors de son haut personnel, elle ne possède ni commanditaires, ni intéressés. Elle a été constituée le 25 septembre 1794, par la fusion de sept banques ou monts-de-piété. Jusqu'en 1848 elle eut la dénomination de Banque des Deux-Siciles. Ses statuts furent revisés le 27 avril 1863. Elle peut émettre des billets garantis par son capital-patrimoine de 32 millions 1/2 de francs. Elle est administrée par un directeur général, par cinq conseillers, dont deux sont nommés

chi de Sienne (1), à la Caisse d'épargne de Milan, aux Œuvres pies de Saint-Paul de Turin (2) et à la Caisse d'épargne de Bologne.

Cette convention fut, en outre, sanctionnée par une loi en date du 14 juin 1866, et le décret royal du 25 août de la même année prescrivit les règlements qui devaient servir de base au fonctionnement et à l'administration de tout Crédit foncier en Italie.

Le 1er mai 1870, un nouveau décret autorisa la Banque de Sicile (3) à administrer un Crédit foncier dans toute la Sicile, et le 29 septembre 1872 la Caisse d'épargne de Cagliari eut le même privilége pour l'île de Sardaigne.

Enfin, la Banque du Saint-Esprit de Rome (4) fut

---

par le gouvernement et trois par le conseil général de la province de Naples. Cinq censeurs surveillent les opérations sociales.

(1) Dès l'année 1624, le Monte dei Paschi de Sienne faisait des prêts hypothécaires. Ces prêts étaient garantis par les biens de l'emprunteur et par ceux d'un autre propriétaire qui se portait garant solidaire du premier.

(2) L'institution des Œuvres pies de Saint-Paul de Turin est un mont-de-piété qui reçoit également des fonds en dépôt et en compte courant, et fait toutes les opérations de banque.

(3) La Banque de Sicile a la même forme que la Banque de Naples. Elle a été constituée, en 1843, par la séparation de deux succursales de cette dernière (Palerme et Messine), sous la dénomination de Banque nationale de Sicile. En 1849, elle s'appela Banque royale des possessions de la Couronne au delà du phare, et enfin le décret du 5 février 1860 lui donna le titre définitif de Banque de Sicile. Son fonds social est de 8 millions. Elle est administrée par un directeur-gérant.

(4) En 1600, l'hôpital du Saint-Esprit, quoique très riche en immeubles, ne pouvait arriver à faire face aux charges toujours croissantes que lui imposait la commission des hôpitaux de Rome. Afin d'augmenter les revenus de cette institution hospitalière, le pape Paul V l'autorisa à recevoir des fonds en dépôt.

autorisée, le 24 juillet 1873, à créer un Crédit foncier effectuant des opérations dans toute la province romaine.

Le 13 avril 1883, le sénat italien adopta un projet de loi autorisant le gouvernement à accorder le droit d'effectuer des opérations de crédit foncier sans privilège ni garantie de sa part, à toute Société de crédit, en dehors des huit Sociétés privilégiées dont il est parlé ci-après.

Huit Sociétés de crédit foncier privilégiées. — Actuellement, les opérations de crédit foncier sont effectuées et administrées en Italie par un certain nombre de Sociétés de crédit ou banques, et notamment par huit Sociétés de crédit privilégiées.

Chacune de ces huit Sociétés privilégiées opère dans les circonscriptions suivantes :

1° *La Banque de Naples*, dans les provinces d'Aquila, Avellino, Bénévent, Campobasso, Caserte, Chieti, Cosenza, Foggia, Lecce, Naples, Potema, Reggio en Calabre, Salerne et Teramo ;

2° *Le Monte dei Paschi de Sienne*, dans celles d'Arezzo, Florence, Grossetto, Livourne, Lucques, Massa, Pérouse, Pise et Sienne;

3° *La Caisse d'épargne de Bologne*, dans les provinces d'Ancône, Ascoli, Piceno, Bologne, Ferrare, Forli, Macerata, Modène, Pesaro, Ravenne et Reggio en Émilie ;

4° *La Caisse centrale d'épargne de Milan*, dans les provinces de Bergame, Brescia, Côme, Crémone, Milan,

---

L'hôpital du Saint-Esprit créa aussitôt une banque qui prit la dénomination de Banque du Saint-Esprit de Rome. En outre des dépôts d'argent en comptes courants, elle fit toute opération de banque. Les déposants avaient pour garantie tous les immeubles de l'hôpital.

Mantoue, Pavie, Rovigo, Sondrio, Varallo, Vérone, Vicence et Novare jusqu'à la rive gauche de la Sesia ;

5° *Les Œuvres pies de Saint-Paul de Turin*, dans les provinces d'Alexandrie, Cuneo, Gênes, Novare jusqu'à la rive droite de la Sesia, Parme, Plaisance, Port-Maurice et Turin ;

6° *La Banque de Sicile*, dans toute l'île de ce nom ;

7° *La Caisse d'épargne de Cagliari*, dans celle de Sardaigne ;

8° *La Banque du Saint-Esprit de Rome*, dans toute la province romaine.

Les opérations de crédit foncier faites par chacune de ces Sociétés privilégiées sont l'objet d'une administration distincte de celle qui gère les opérations sociales de ces mêmes Sociétés.

Sociétés de crédit foncier non privilégiées. — En outre et d'après la loi du 13 avril 1883, plusieurs Sociétés de crédit, ainsi que des caisses d'épargne, des établissements de bienfaisance et des banques populaires, effectuent des prêts hypothécaires sans aucune délimitation locale.

La Société générale immobilière de travaux d'utilité publique et agricole, dont le siège social est à Rome, se fait remarquer entre autres par l'importance de ses opérations de crédit foncier (1).

Objet et nature des opérations. — Tout Crédit foncier a pour objet :

1° De prêter sur première hypothèque prise sur des

(1) Cette Société, approuvée par décret royal du 5 octobre 1862, est autorisée à faire toutes opérations de banque, de travaux publics et de prêts hypothécaires. Son capital est de 50 millions de francs. Elle est administrée par un conseil d'administration et un directeur. Le nombre des membres du conseil est de neuf au moins et dix-huit au plus.

immeubles situés dans les provinces du royaume d'Italie, jusqu'à concurrence de la moitié de la valeur desdits immeubles, des sommes remboursables par amortissement;

2° D'acquérir par voie de cession et subrogation des crédits hypothécaires ou privilégiés aux mêmes conditions que les prêts ci-dessus;

3° D'émettre, pour faire face à ses opérations, des lettres de gage ou obligations foncières portant intérêt à 5 p. 100 l'an, dont la valeur totale nominale ne peut dépasser le capital dû par les emprunteurs;

4° De faire des avances en comptes courants garantis par des hypothèques, aux mêmes conditions que les prêts, mais sans amortissement;

5° De faire des avances sur dépôt d'obligations foncières;

6° De faire l'encaissement gratuit des coupons de la rente italienne, des bons du Trésor, des traites sur la Banque nationale, des mandats sur les caisses des provinces et des communes, des coupons d'intérêts et de dividendes distribués par les Sociétés ayant la garantie et le protectorat du gouvernement, mais dans le cas seulement où les sommes reçues seraient employées en achat d'obligations foncières ou données en payement de semestres d'annuités échus.

Conditions des prêts. — Le montant du prêt ne peut excéder la moitié de la valeur de l'immeuble.

Les prêts sont faits pour une durée de 10 ans au moins et 50 ans au plus.

La somme prêtée ne peut être inférieure à 1000 francs.

L'emprunteur doit payer les frais d'expertise de l'immeuble et les honoraires dus au notaire chargé de la rédaction de l'acte de prêt.

L'annuité payée par l'emprunteur se compose :

1° De l'intérêt à 5 p. 100 sur la somme prêtée (1);

2° De 15 cent. p. 100 pour abonnement au timbre, à l'enregistrement et à tous autres droits et impôts fonciers;

3° De 45 cent. p. 100 pour droits de commission et frais d'administration;

4° Enfin d'une somme variant entre 46 cent. et 7 fr. 82 c. p. 100 pour amortissement du capital prêté, suivant que le prêt est fait pour une période de temps comprise entre 10 et 50 ans.

Les annuités sont payables par moitié tous les semestres, aux 1er janvier et 1er juillet de chaque année. La Société est libre de refuser des acomptes sur les annuités échues.

Conditions des avances. — Les avances en compte courant sur garantie hypothécaire sont faites jusqu'à concurrence des 4 dixièmes de la valeur de la garantie. Le taux de l'intérêt de ces avances est toujours supérieur d'au moins 1 p. 100 au taux de l'intérêt des obligations foncières calculé d'après le cours de la bourse.

Les avances sur dépôt d'obligations foncières pourront atteindre les 4 cinquièmes de leur valeur au cours de la bourse.

L'intérêt sera supérieur de 1 p. 100 au taux de l'escompte de la Banque nationale.

La durée de l'avance est d'au moins 15 jours, sans pouvoir dépasser 4 mois.

Réalisation des prêts. — Au moment de la réalisation de

---

(1) La loi du 13 avril 1883 dit que, pour les Sociétés non privilégiées, l'intérêt du prêt ne pourra être inférieur à 3 p. 100 ni supérieur à 10 p. 100 par an. Les autres conditions des prêts sont fixées par le conseil d'administration de chaque Société non privilégiée.

l'acte de prêt, l'emprunteur en reçoit le montant en autant d'obligations foncières qu'il y a de fois 500 francs.

Il est lui-même chargé de la négociation de ces obligations.

Cette négociation s'effectue couramment pour chacune des Sociétés, aux bourses correspondantes de Turin, Gênes, Milan, Naples, Florence, Palerme, Cagliari et Rome.

Les Sociétés non privilégiées peuvent effectuer la réalisation de leurs prêts en numéraire ou en obligations. Elles font cette réalisation généralement en numéraire.

Obligations. — La Société, privilégiée ou non, émet des lettres de gage ou obligations, dont l'ensemble représente le montant des prêts effectués.

Ces titres peuvent être nominatifs ou au porteur. Ils sont d'une valeur nominale de 500 francs et peuvent être divisés en cinquièmes.

Ils jouissent d'un intérêt de 5 p. 100 par an, payable tous les six mois, les 1er avril et 1er octobre de chaque année.

Il est procédé, les 1er février et 1er août de chaque année, à un tirage d'amortissement des obligations.

Les titres sortis sont remboursés, avec coupon, deux mois après, c'est-à-dire les 1er avril et 1er octobre.

Pour les Sociétés non privilégiées, le montant des obligations ne peut excéder 10 fois le chiffre du capital-actions.

Garantie des obligations. — Ces obligations sont garanties :

1° Par leur valeur correspondante en hypothèque prise sur les immeubles des emprunteurs ;

2° Et par le fonds de garantie que chaque Société privilégiée est obligée d'affecter aux opérations de crédit foncier.

Ce fonds de garantie est employé en inscription de rente sur le grand-livre de la dette publique italienne.

Il est fixé pour chaque Société privilégiée aux sommes suivantes :

Pour la Banque de Naples, à 8 millions de francs ;

Pour le Monte dei Paschi de Sienne, à 1 million de francs;

Pour la Caisse d'épargne de Bologne, à 1 million de francs ;

Pour la Caisse centrale d'épargne de Milan, à 5 millions de francs ;

Pour les Œuvres pies de Saint-Paul de Turin, à 1 million 500,000 francs ;

Pour la Banque de Sicile, à 1 million de francs ;

Pour la Caisse d'épargne de Cagliari, à 500,000 francs;

Et pour la Banque du Saint-Esprit de Rome, à 1 million 500,000 francs.

Les Sociétés de crédit foncier non privilégiées ne pourront faire des prêts à long terme que si leur capital est d'au moins 10 millions de francs, dont la moitié sera représentée par des prêts hypothécaires.

Outre ces garanties, il est prélevé sur les bénéfices résultant des opérations de crédit foncier de chaque Société privilégiée, 25 p. 100.

Ces 25 p. 100 sont employés en achat de rentes sur l'État et vont augmenter le fonds de garantie de chaque Société privilégiée.

Les 75 p. 100 de surplus sont versés dans la caisse sociale respective et répartis conformément aux statuts de chacune de ces Sociétés.

Remboursements anticipés. — L'emprunteur conserve à toute époque la faculté de rembourser totalement ou partiellement le capital qu'il reste devoir à la Société de crédit foncier.

Ce remboursement peut se faire en numéraire ou en obligations foncières. Ces dernières sont reçues en payement pour leur valeur nominale.

Dans le cas de remboursement partiel anticipé, l'emprunteur paye :

1° La somme qu'il affecte au remboursement;

2° Une annuité du droit de commission et des frais d'administration à 45 cent. p. 100 sur la somme remboursée;

3° Le droit de 15 cent. p. 100 par an, calculé sur la somme remboursée et sur toute la durée du prêt.

En cas de remboursement total par anticipation, l'emprunteur doit payer :

1° Le capital restant à amortir;

2° Une annuité du droit de 45 cent. p. 100;

3° La moitié seulement du droit de 15 cent. p. 100, sur toute la durée du prêt.

La Société ne peut, pour aucun motif, diminuer le montant de l'annuité due par l'emprunteur. En cas de remboursement partiel anticipé, l'emprunteur continue de payer le montant intégral de l'annuité stipulée dans l'acte de prêt.

Administration. — Toute Société privilégiée de crédit foncier est administrée :

1° Par un conseil de direction composé de huit membres nommés par le conseil d'administration de la Société privilégiée : ce conseil a pour président le directeur de la Société de crédit;

2° Par un conseil de surveillance composé de six membres, savoir :

Un délégué de la Société de crédit, président de droit;

Un délégué de l'administration provinciale;

Un délégué de l'administration communale;

Un délégué de la chambre de commerce;

Et deux censeurs nommés par le conseil d'administration de la Société de crédit.

Le conseil de direction se réunit une fois par semaine, et le conseil de surveillance deux fois par mois.

Toutes les autres Sociétés de crédit foncier sont administrées d'après leurs statuts particuliers, sans conseil de surveillance ni ingérance de l'État, si ce n'est pour surveiller leur circulation d'obligations foncières, dont le nombre ne peut dépasser le montant des prêts en cours.

Surveillance de l'État. — La Société de crédit foncier est soumise à la surveillance directe de l'État.

Tous les deux mois, les délégués de la préfecture et du bureau gouvernemental d'inspection des Sociétés de crédit foncier surveillent tous les actes de la Société et prennent connaissance des livres de comptabilité.

Le délégué doit en outre :

Assister à toutes les réunions du conseil de surveillance,

Interdire toutes opérations autres que celles autorisées,

Dénoncer toutes émissions supérieures au montant des prêts réalisés,

Vérifier les sommes servant à l'amortissement des obligations,

Surveiller les tirages d'amortissement ainsi que l'annullation des titres sortis,

Interdire l'exécution de toutes délibérations contraires aux lois.

Chaque Société de crédit foncier paye les frais et les appointements des délégués de l'État.

Un décret en fixe le montant pour chaque Société de crédit foncier.

Publicité. — La Société privilégiée est tenue de pu-

blier tous les huit jours un état des opérations dont elle a le privilège.

Cette publication doit être faite dans la gazette officielle du royaume d'Italie et dans un journal publié dans la province où se trouve le siège social de la Société autorisée.

Tous les ans il est fait un résumé de l'exercice, qui s'étend du 1er janvier au 31 décembre de chaque année. Ce résumé est soumis aux mêmes publications que les états hebdomadaires.

La société est tenue de publier également, dans les mêmes journaux, les tirages d'amortissement des obligations. Cette publication est faite dans le délai de huit jours à partir de la date du tirage.

Pénalité. — Les dispositions du Code pénal visant les faussaires des titres de la rente italienne sont appliquées aux faussaires d'obligations foncières.

Prêts réalisés.

Prêts réalisés par chacune des Sociétés privilégiée de crédit foncier depuis leur création respective :

SOCIÉTÉ DE CRÉDIT FONCIER.	MONTANT des PRÊTS RÉALISÉS.	NOMBRE D'ANNÉES d'exploitation.
Caisse d'épargne de Milan	107.738.500	15
Banque de Naples	103.688.000	15
Banque du Saint-Esprit de Rome	20.039 300	9
Caisse d'épargne de Bologne	31.434.000	15
Œuvres pies de Saint-Paul de Turin	46.869.500	15
Monte dei Paschi de Sienne	20.520.000	14
Banque de Sicile	18.044.500	12
Caisse d'épargne de Cagliari	7.379.000	9
ENSEMBLE	355.683.000	

Prêts réalisés depuis le 1er janvier 1879 jusqu'au 31 décembre 1882 :

SOCIÉTÉ DE CRÉDIT FONCIER.	MONTANT des PRÊTS.	NOMBRE des PRÊTS.
Caisse d'épargne de Milan	45.137.000	1984
Banque de Naples	27.256.000	2056
Banque du Saint-Esprit de Rome	14.584.500	449
Caisse d'épargne de Bologne	12.527.000	756
Œuvres pies de Saint-Paul de Turin	11.635.000	1355
Monte dei Paschi de Sienne	11.565.500	467
Banque de Sicile	7.720.000	406
Caisse d'épargne de Cagliari	2.705.500	387
ENSEMBLE	133.452.500	7857

Circulation et cours des obligations.

Nombre d'obligations en circulation au 31 décembre 1882, leur cours moyen de la première année d'exploitation, ainsi que celui de l'année 1882.

SOCIÉTÉ DE CRÉDIT FONCIER.	NOMBRE d'obligations en circulation au 31 décembre 1882.	PREMIÈRE année d'exploitation.	COURS moyen des obligations.	COURS moyen de l'exercice 1882.
Caisse d'épargne de Milan	179.004	1868	445 »	502 50
Banque de Naples	170.482	1868	360 »	469 50
Banque du Saint-Esprit de Rome	35.921	1874	455 »	448 80
Caisse d'épargne de Bologne	51.519	1868	425 »	458 75
Œuvres pies de Turin	61.543	1868	426 75	490 »
Monte dei Paschi de Sienne	33.085	1869	374 »	472 »
Banque de Sicile	31.569	1871	440 »	483 »
Caisse d'Epargne de Cagliari	13.762	1874	390 »	432 50

Le montant total des obligations en circulation était, au 31 décembre 1882, de 576,892 pour l'ensemble des Sociétés de crédit foncier en Italie.

L'ensemble des prêts effectués au 31 décembre 1882

par les Sociétés non privilégiées était de 68,397,987 fr. La Société générale immobilière de travaux d'utilité pupublique et agricole figurait dans ce chiffre pour 24,862,500 fr.

Au 31 décembre 1883 elle avait effectué 32,816,000 fr. de prêts hypothécaires avec amortissement, et 3,715,593 fr. d'avances en comptes courants hypothécaires. Elle avait émis 65,632 obligations, dont 54,599 étaient en circulation et 11,033 restaient en caisse à cette époque.

BANQUE HYPOTHÉCAIRE D'ESPAGNE.

730. *Fondation.* — Cette Société, fondée par une loi du 2 décembre 1872, a été investie, par décret royal en date du 24 juillet 1875, du privilège exclusif de faire des prêts hypothécaires et d'émettre des obligations foncières.

Son capital social est de 50 millions, divisé en 100,000 actions de 500 pesetas chacune.

Ce capital sera augmenté, sur la proposition du conseil d'administration, lorsque le développement des opérations de la Banque l'exigera.

Les actions des nouvelles émissions ne pourront être émises au-dessous du pair.

Les fondateurs et les porteurs d'actions antérieurement émises ont un droit de préférence à la souscription au pair des actions à émettre, dans la proportion de 30 p. 100 pour les fondateurs ou leurs ayants droit et, de 70 p. 100 pour les actionnaires.

Objet. — Cette Société a pour objet :

1° De recevoir du gouvernement, en dépôt, les *pagarès* des acquéreurs de biens nationaux vendus ou à vendre, en exécution de l'article 15 de la loi du 2 dé-

cembre 1872; d'opérer le recouvrement des échéances au comptant du montant desdits *pagarès* à leur échéance et des intérêts de retard, moyennant la commission stipulée dans l'article précité;

2° D'ouvrir, s'il y a lieu, des souscriptions successives des bons du Trésor;

3° De réaliser les *pagarès* dont il est question ci-dessus, d'appliquer les sommes produites par la réalisation des *pagarès* et par la vente de biens nationaux exclusivement à l'amortissement desdits bons du Trésor;

4° De prendre ferme, si elle le juge convenable, la moitié desdites émissions, aux taux, échéances et conditions fixés par le gouvernement;

5° De faire au gouvernement espagnol des avances;

6° De prêter, sur première hypothèque, aux propriétaires d'immeubles situés en Espagne, et dont la propriété est inscrite sur le registre de la propriété, une somme équivalente à la moitié au plus de la valeur desdits immeubles et remboursable à longue échéance, par annuités ou par semestres, ou à courte échéance avec ou sans amortissement;

7° D'émettre, en représentation des opérations mentionnées dans les paragraphes précédents, des obligations hypothécaires à long et à court terme;

Le montant de ces obligations ne pourra excéder le montant des prêts réalisés.

A ces obligations il pourra être attribué des primes et des lots;

8° De faire aux provinces, communes et syndicats légalement autorisés à contracter des emprunts, des prêts, dans la mesure de l'autorisation donnée, même sans hypothèque, pourvu toutefois que le remboursement du capital et le payement des intérêts soient garantis, soit par

une charge ou impôt spécial, soit par une ressource permanente inscrite au budget;

9° De faire au Trésor des prêts à long terme ou à court terme, avec ou sans amortissement; enfin d'émettre, en représentation de ces prêts, des obligations spéciales, munies de primes ou de lots.

Administration. — La Société est dirigée par un gouverneur et deux sous-gouverneurs nommés par le roi sur la présentation du conseil d'administration. Le conseil d'administration est composé de douze membres nommés par l'assemblée générale des actionnaires.

Un comité de censure, composé de trois censeurs élus par l'assemblée générale, est chargé d'examiner et de vérifier tous les comptes.

La Banque a un comité de délégation à Paris, dont l'avis est nécessaire pour les prêts qui atteignent ou dépassent 500,000 pesetas.

Les conditions de réalisation des prêts et d'émission d'obligations sont les mêmes que celles qui sont indiquées dans les statuts du Crédit foncier de France.

Le taux d'intérêt des prêts a varié deux fois dans l'année 1883. Il a été de 5,50 p. 100 pendant le premier semestre, de 6 p. 100 pendant le second.

Opérations de la Banque. — Le total des prêts réalisés au 31 décembre 1883 était de 62,967,775 pesetas. Cette somme est réduite, par suite de remboursements, à 51,449,612 pesetas. Les prêts réalisés pendant l'année 1883 se sont élevés à une somme de 11,524,430 pesetas.

Le montant des obligations en circulation était également, à cette époque, de 51,449,612.

Au 1er janvier 1883, il restait au pouvoir de la Société, à recouvrer des *pagarès* pour une valeur de 40,490,800 pesetas. Sur cette somme on en a réalisé pour 6,631,336

pesetas, on en a rendu au Trésor, comme irrécouvrables, pour 4,138,670, soit en tout 10,770,006.

Il restait dans le portefeuille de la Société, au 31 décembre 1883, pour 29,720,793 pesetas de *pagarès*.

Le dividende de l'exercice 1883 a été de 6 p. 100 du capital versé.

LUXEMBOURG.

731. *Formation.—Crédit foncier luxembourgeois.* —Cette Société a été constituée par un arrêt grand-ducal du 2 avril 1879, pour une durée de 99 ans, au capital de 25 millions de francs.

Législation. — La loi du 21 mai 1879 lui accorde le monopole de 25 ans, dans tout le grand-duché de Luxembourg, pour faire des opérations de crédit foncier. Ce monopole cesserait si la Société cessait elle-même de mettre à la disposition des emprunteurs luxembourgeois une somme de 1 million de francs par année, à un taux d'intérêt qui ne pourra dépasser 5 p. 100 l'an qu'avec l'autorisation du gouvernement.

La loi détermine également la prise d'inscription hypothécaire en faveur de la Société. Elle lui accorde la priorité sur toutes les hypothèques légales connues et inconnues. L'inscription prise en faveur de la Société est dispensée de renouvellement.

En cas de vente de l'immeuble hypothéqué, l'acquéreur paye, à titre de provision, le montant des annuités échues, et ce, dans la huitaine de la vente. Le montant de la vente est versé au Crédit foncier, sans avoir égard aux oppositions de quelque nature qu'elles soient.

D'après la loi du 10 novembre 1870, l'arrêt grand-ducal du 2 avril 1879 et l'art. 21 des statuts de la Société,

le Crédit foncier luxembourgeois est autorisé à attacher à ses obligations des lots ou des primes de remboursement.

Objet. — La Société a pour objet :

1° D'effectuer des prêts hypothécaires sur des immeubles situés dans le grand-duché et dans les pays limitrophes, mais de préférence sur ceux situés dans le grand-duché ou appartenant à des Luxembourgeois, ainsi que des prêts à des associations syndicales pour l'amélioration du sol;

2° De créer et de négocier des obligations foncières ou des lettres de gage dans les limites tracées par les statuts;

3° De recevoir en dépôt des capitaux avec ou sans intérêts;

4° D'opérer l'achat de créances hypothécaires réunissant les conditions des prêts que peut effectuer le Crédit foncier.

Conditions des prêts. — La Société ne prête que la moitié de la valeur de l'immeuble.

L'ensemble des prêts effectués par la Société ne peut dépasser dix fois son capital.

Les prêts sont faits pour une durée de 5 ans au moins et 60 ans au plus.

L'emprunteur en reçoit le montant soit en numéraire, soit en obligations.

Le taux d'intérêt des prêts, ainsi que l'amortissement, le droit de commission et les frais d'administration, sont fixés tous les six mois par le conseil d'administration de la Société et publiés dans le *Mémorial luxembourgeois.*

Remboursement. — En cas de remboursement anticipé, l'emprunteur paye un droit de 1 p. 100 au plus, tant que le 4 p. 100 luxembourgeois ne sera pas coté au-dessus du pair de 100 francs.

Surveillance de l'État.—L'arrêté grand-ducal du 2 avril

1879 prescrit en outre la surveillance de l'État, et celui du 12 juin l'organise.

La surveillance de l'État est faite par un commissaire du gouvernement qui soumet toutes les résolutions à l'assemblée générale des actionnaires, et, en cas de contravention à la loi, fait un rapport au ministre.

Comité de jurisconsultes. — Les opérations sont encore soumises à un comité de jurisconsultes. Ce comité, composé de 3 membres, est nommé directement par l'assemblée générale des actionnaires. Toute demande de prêt ne peut être réalisée sans avoir été préalablement soumise à l'examen du comité des jurisconsultes.

L'assemblée générale nomme, en outre, un conseil d'administration et un directeur. Le conseil d'administration est composé de 5 membres.

Circulation. — Au 31 décembre 1882, la Société avait effectué 5,427,216 fr. 94 de prêts hypothécaires. Elle avait émis pour 5,644,497 fr. 52 de lettres de gage.

Emprunt. — Le 11 juin 1879, elle a fait un emprunt en obligations de 11,110,000 francs. Cet emprunt se décompose comme suit :

20,000 obligations de 500 fr. émises à 487 fr. 50;

11,110 obligations de 100 fr. émises à 97 fr. 50, remboursables au pair en 60 ans par tirages annuels, avec droit d'anticipation par la Société.

Elles portent intérêt à 4 1/2 p. 100 par an, avec jouissance du 1er septembre 1879.

ROUMANIE.

732. En Roumanie, une loi spéciale régit les institutions de crédit foncier.

Actuellement ces institutions sont au nombre de trois :

1° Première Société de crédit foncier rural de Bucharest;

2° Crédit foncier urbain de Bucharest;

3° Crédit foncier urbain de Jassy (1).

Toutes les Sociétés de crédit foncier en Roumanie sont organisées d'après les bases suivantes :

Fondation. — D'après la loi, toute Société de crédit foncier se trouve constituée aussitôt que 60 propriétaires fonciers au moins sont réunis en société, avec un capital minimum de 3 millions de francs en propriétés.

Objet. — Toute Société de crédit foncier fait des prêts à longs termes, remboursables par annuités dans une période de temps variant entre 10 et 60 ans. Elle fait aussi des prêts à court terme sans amortissement.

Conditions des prêts. — Elle ne prête que sur première hypothèque et la moitié de la valeur. L'emprunteur reçoit le montant du prêt en lettres de gage. Il devient actionnaire de la Société et verse pour cela une avance de 2 p. 100 du montant de son prêt pour former ce capital de la Société. Cette avance lui est restituée à l'extinction de sa dette.

Le taux d'intérêt du prêt ne peut être supérieur à 7 p. 100 par an.

L'annuité comprend, outre l'intérêt et le taux d'amortissement du capital, un droit de 50 cent. p. 100 pour commission et frais d'administration.

Les annuités sont payables par semestre.

Il est dû, en outre, par l'emprunteur, lors de la signature de l'acte de prêt, une somme de 25 cent. pour 100 francs pour alimentation du capital-réserve.

---

(1) Nous n'avons pu recueillir aucun renseignement sur le fonctionnement de cette Société.

Remboursement. — En cas de remboursement anticipé, l'emprunteur paye un droit pour indemnité due à la Société. Ce droit ne peut être supérieur à 1 p. 100.

L'emprunteur peut demander la réduction de son prêt, lorsque le capital restant dû atteint le quart du montant de son prêt.

La valeur nominale des lettres de gage doit toujours être égale au montant des prêts.

Surveillance du gouvernement. — Le gouvernement exerce son contrôle sur toute Société de crédit foncier, par :

Un commissaire primaire,

Et un commissaire secondaire.

Tous deux sont nommés par le prince de Roumanie sur la présentation du ministre des finances.

Ils veillent à l'exécution de la loi, examinent les livres de la Société, se font montrer les fonds de la caisse et les valeurs en portefeuille; ils assistent aux séances, visent les lettres de gage et font un rapport trimestriel sur les résultats de leur surveillance.

Pénalité. — La falsification des lettres de gage est soumise aux mêmes pénalités que celle des effets de l'État.

Subvention et siège social. — L'État accorde une subvention à toute Société de crédit foncier. Leur siège social se trouve soit à Bucharest, soit à Jassy ou Crajova.

PREMIÈRE SOCIÉTÉ DE CRÉDIT FONCIER RURAL DU BUCHAREST.

Formation. — *Administration.* — Cette Société, autorisée par décret des 5-17 avril 1873, publié au *Moniteur officiel* des 6-18 avril de la même année, est administrée par un directeur et par un conseil d'administration composé de 8 membres nommés pour quatre ans.

Comité des détenteurs de lettres de gage. — Les détenteurs des lettres de gage de la Société nomment, en outre, un comité de 9 membres dont le délégué surveille les opérations de la Société.

Il assiste aux tirages des obligations et à l'annulation des titres sortis.

Il communique ses observations à l'assemblée générale.

Capital. — L'État ouvre à la Société un crédit de 1 million et demi de francs sur la Caisse des dépôts et consignations. Ce crédit forme le *capital-subvention*.

Chaque emprunteur verse, au moment de la réalisation de son prêt, un dépôt de 2 p. 100 calculé sur le montant dudit prêt. Ces 2 p. 100 forment le *capital* réel de la Société. Ce dépôt est restitué à l'extinction de sa dette.

En outre, il est formé un *capital de revirement* employé à solder les intérêts des coupons des lettres de gage, à rembourser les obligations sorties et à couvrir les frais d'administration. Ce capital est constitué par le droit de 50 p. 100 compris dans l'annuité que paye l'emprunteur.

Le *capital-réserve* est constitué par la retenue de 25 cent. p. 100 calculée sur le montant du prêt et payée une fois pour toutes, par l'emprunteur, et par une deuxième retenue 20 cent. p. 100, sur les bénéfices nets de la Société.

Cette deuxième retenue cessera dès que le capital-réserve aura atteint 20 p. 100 de l'ensemble des intérêts à payer sur les lettres de gage.

Annuités. — L'annuité est payable par semestre, en numéraire. Tout semestre d'annuité impayé est passible d'un intérêt qui ne pourra excéder 10 p. 100 par an.

En cas de non-payement de deux termes échus de semestres d'annuités, toute la dette deviendra exigible et la Société pourra faire vendre les biens donnés en garantie.

Lettres de gage. — La valeur nominale minimum des lettres de gage est de 100 francs.

Leur intérêt est payable deux mois après l'échéance des semestres d'annuité.

Tous les ans a lieu un tirage d'amortissement des lettres de gage. Ce tirage est fait en présence du conseil d'administration, du délégué des détenteurs des lettres de gage et des commissaires du gouvernement.

Les numéros sortis sont publiés dans le *Moniteur* dans le délai maximum de huit jours.

Circulation de la Première Société de crédit foncier rural de Bucharest. — Au 31 décembre 1883 il était dû, par l'ensemble des propriétaires associés, 79,878,535 fr. 41.

Les lettres de gage en circulation à la même date représentaient un capital de 81,370,180 fr. pour 110,853 obligations se décomposant, savoir :

93,528 obligations à 7 p. 100 pour un capital de 54,834,177 fr. 50 ;

17,325 obligations à 5 p. 100 pour un capital de 26,556,002 fr. 50.

Le cours de ces obligations était au mois de juillet 1884 :

De 105 p. 100 pour celles rapportant 7 p. 100,
Et de 93 p. 100 pour celles rapportant 5 p. 100.

CRÉDIT FONCIER URBAIN DE BUCHAREST.

Cette Société est soumise aux mêmes lois et règlements que la Première Société de crédit foncier rural de Bucharest.

Elle avait effectué, au 1er janvier 1881, un ensemble de

prêts hypothécaires représentant la somme de.	15,753,100 fr.	de prêts.
Au 31 décembre 1881 elle a effectué	1,739,300	—
Prêts hypothécaires à 6 p. 100, plus.	2,214,000	—
Prêts hypothécaires à 6 p. 100, et.	195,000	—
Prêts hypothécaires à 5 p. 100; soit.	19,901,400 fr.	de prêts

réalisés au 1er janvier 1882.

Ces obligations à la même date représentaient un capital nominal de 18,829,400, savoir :

16,420,000 fr.	d'obligations	à 7 p. 100;
2,214,000	—	à 6 p. 100;
195,000	—	à 5 p. 100;

soit un total de 18,829,000 fr. en obligations.

Ce chiffre était représenté par 225,900 lettres de gage.

GRÈCE.

733. *Banque nationale de Grèce. — Fondation.* — Cette Société, constituée par arrêté royal du 12/24 juillet 1843, a un capital de 18 millions de drachmes. Elle a son siège social à Athènes et possède 28 succursales et 8 agences dans les principales villes de la Grèce.

Opérations et conditions des prêts. — Cette Société, outre les opérations de banque et d'émission de billets, a le privilège de faire des prêts hypothécaires, des avances avec garantie hypothécaire, et d'émettre des obligations foncières.

Ces prêts sont faits jusqu'à concurrence de la moitié de la valeur de l'immeuble donné en garantie. Leur durée maximum est de 30 ans. Leur amortissement est annuel.

L'intérêt des prêts consentis par la Banque est fixé par la loi au maximum de 8 p. 100, plus 2 p. 100 pour frais d'administration et droit de commission. L'intérêt des avances hypothécaires est fixé au maximum de 8 p. 100, droit de commission compris.

Remboursement. — En cas de remboursement anticipé total ou partiel, l'emprunteur doit prévenir 15 jours avant le payement de son annuité, et déposer, en faisant sa demande, un droit de garantie de 1 p. 100 sur la somme remboursée. Ce droit de garantie reste acquis à la Banque en cas de non-réalisation de l'anticipation.

L'emprunteur paye tous les frais d'actes, d'inscription, d'estimation, etc., que nécessite sa demande de prêt.

Lettres de gage. — La Société, en représentation de ses prêts, émet des obligations foncières garanties par l'ensemble des inscriptions hypothécaires prises au profit de la Banque nationale de Grèce.

Le conseil d'administration de la Banque fixe les conditions de l'émission.

Administration. — La Société est administrée par un gouverneur et deux sous-gouverneurs, douze administrateurs nommés pour trois ans, un commissaire royal et un secrétaire général.

Le commissaire royal surveille toutes les opérations d'émission de billets de banque, ainsi que les opérations de crédit foncier. En cas de résolution illégale prise par la Société, il réunit de plein droit l'assemblée générale et lui soumet son rapport.

Le gouverneur et les douze administrateurs ont voix

délibérative ; les deux sous-gouverneurs et le commissaire royal ont voix consultative.

Circulation. — Au 31 décembre 1883, la Banque nationale de Grèce avait consenti :

40,687,000 drachmes (1) de prêts hypothécaires et 7,690,000 drachmes de prêts aux communes.

Elle avait émis pour 12,253,000 drachmes d'obligations.

CRÉDIT FONCIER ÉGYPTIEN.

734. *Fondation.* — Cette Société a été fondée en 1880, au capital de 40 millions, porté depuis à 80 millions.

Objet. — Son objet, comme celui des autres Sociétés hypothécaires est : 1° de prêter sur hypothèque, aux propriétaires d'immeubles en Égypte, des sommes remboursables, soit à long terme par annuités, soit à court terme avec ou sans amortissement ; 2° de créer et de négocier des obligations foncières ou lettres de gage remboursables au pair ou avec primes, avec ou sans lots, avec ou sans intérêts qui sont servis à des époques périodiques, ou capitalisés jusqu'à une certaine date, et remboursables avec le capital, pour une valeur qui ne peut dépasser le montant des engagements des emprunteurs. L'intérêt des obligations à lots ne devra pas être inférieur à 3 p. 100 en dehors des lots.

La Société est encore autorisée à faire, en Égypte, des prêts aux associations syndicales dépendant du gouvernement et munies d'une autorisation spéciale, aux associations syndicales indépendantes du gouvernement, ainsi

(1) Le drachme, ou 100 lepta, égale 1 franc de notre monnaie.

qu'aux hospices et établissements publics; le tout avec ou sans affectation hypothécaire.

Elle est encore autorisée à faire l'acquisition de créances hypothécaires, à ouvrir des crédits en comptes courants, soit sur hypothèque, soit sur gage, et à escompter des valeurs garanties par nantissements.

La Société peut traiter avec des Compagnies d'assurances représentées ou établies dans le pays, pour faciliter la libération des emprunteurs. Elle peut recevoir, avec ou sans intérêt, des capitaux en dépôt. Toutefois, le montant des capitaux reçus par elle à ce titre ne pourra dépasser le quart de son capital nominal.

Administration. — L'administration de la Société est confiée à un conseil composé de dix-sept membres nommés par l'assemblée générale. Le conseil d'administration nomme parmi ses membres un président et un vice-président. Des censeurs, au nombre de deux, nommés par l'assemblée générale, sont chargés de veiller à la stricte observation des statuts.

Conditions des prêts. — Les prêts sont réalisés en obligations ou en espèces, au choix des emprunteurs. La somme prêtée ne doit pas dépasser 60 p. 100 de la valeur de l'immeuble offert en gage.

L'annuité est payable en espèces, soit en livres égyptiennes, soit en livres sterling ou napoléons d'or. Elle comprend : 1° l'intérêt; 2° l'amortissement déterminé par le taux de l'intérêt et la durée du prêt; 3° une allocation annuelle pour droits de commission et frais d'administration, qui ne peut excéder 2 p. 100.

Les autres règles ont été copiées sur les statuts du Crédit foncier de France.

Opérations. — Au 31 octobre 1883, le solde des prêts réalisés par le Crédit foncier d'Égypte s'élevait à

196,982,353 piastres, déduction faite des remboursements.

Pendant l'exercice, il a été réalisé 184 prêts pour une somme de 57,108,200 piastres.

Pendant cette même année 1883, la Société a créé un second emprunt identique au premier et également de 50 millions de francs, représenté par 100,000 obligations de 500 fr. rapportant 5 p. 100, ce qui porte les titres créés à ce jour à 200,000, pour 100 millions de francs.

Le dividende distribué en 1883 a été de 9 fr. par action, soit 7 p. 100 du capital versé.

ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE.

735. Aux États-Unis, il n'est pas de la compétence du gouvernement fédéral de créer des institutions de crédit foncier dans les divers États. Ce sont ces États qui peuvent, en vertu de leur législation particulière, en fonder sur les bases qui leur conviennent. Sans rechercher les diverses banques foncières qui peuvent fonctionner dans quelques États, soit avec le concours du gouvernement, soit sur l'initiative privée, nous croyons utile d'analyser ici les bases de l'organisation du Crédit foncier établi à New-York sur le type du Crédit foncier de France.

Cette Société est constituée au capital de 5 millions de dollars, divisé en 50,000 actions de 100 dollars en or chacune; elle a son siège à New-York et elle opère dans tous les États-Unis de l'Amérique du Nord. Elle a été fondée en 1871.

Objet. — Elle a pour objet : 1° de prêter, sur première hypothèque, aux propriétaires de biens immeubles situés dans les États-Unis, des sommes remboursables, soit à

long terme par annuités, soit à court terme avec ou sans amortissement progressif; 2° de créer et de négocier des obligations foncières nominatives ou au porteur pour une somme qui, dans aucun cas, ne pourra dépasser le montant des sommes dues par les emprunteurs à la Société ; 3° d'acheter et de revendre toutes valeurs mobilières et immobilières qui pourront être acquises par la Société pour les besoins de ses affaires; 4° de faire aux conditions déterminées par le conseil d'administration des avances sur biens immeubles, soit en espèces, soit en obligations foncières de la Société.

La Société ne reçoit pas de dépôts à intérêts.

Du capital social. — Le capital social devra être augmenté lorsque le montant des obligations foncières en circulation aura atteint un chiffre égal à vingt fois celui du capital-actions nominal de la Société.

Le nouveau capital à émettre sera attribué (sous réserve de tous droits des possesseurs de titres de fondateur à l'époque d'émission), entre les actionnaires, dans la proportion des actions par eux possédées lors de l'émission.

Un quart des nouvelles actions sera d'abord offert au pair aux possesseurs des titres de fondateur, et les trois autres quarts, ainsi que les actions qui n'auront pas été acceptées par les fondateurs, seront ensuite offerts aux actionnaires aux conditions déterminées par le conseil d'administration. Les actions qui ne seront acceptées ni par les fondateurs, ni par les actionnaires, seront distribuées par le conseil comme il le jugera convenable.

Les actionnaires ne sont engagés que jusqu'à concurrence du capital non encore versé sur les actions qu'ils possèdent; au delà, tout appel de fonds est interdit.

Direction et administration. — La Société est administrée par un conseil d'administration dont le nombre des

membres ne pourra être ni au-dessous de 11, ni au-dessus de 21.

Le conseil se divise en deux comités appelés conseils locaux, ayant une responsabilité distincte, des attributions et des devoirs spéciaux. L'un de ces conseils locaux, toujours composé de la majorité des membres du conseil d'administration, réside à New-York ; l'autre réside en Europe.

Les administrateurs doivent être possesseurs *bonâ fide* de 100 actions, qui demeurent inaliénables pendant la durée de leurs fonctions. Ils sont nommés par l'assemblée générale des actionnaires.

Le conseil d'administration choisit, parmi ses membres résidant à New-York, le président de la Société, qui est aussi celui du conseil local de New-York. Il est nommé quatre censeurs, deux à New-York et deux en Europe; ils sont élus annuellement par l'assemblée générale.

Le conseil local d'Europe règle et surveille tout ce qui est relatif à la forme, au taux d'intérêt et aux conditions en général des obligations à émettre par la Société.

Il est spécialement chargé de la vente et du placement des obligations de la Société en Europe.

Les conditions des prêts sont exactement les mêmes que celles du Crédit foncier de France, dont les statuts sur ce point ont servi de modèle à ceux de la Société américaine.

Opérations de la Société.— A la fin de 1883, le total des prêts sur hypothèques était de 98, représentant une somme de 1,412,815 dollars. Le taux moyen de l'intérêt des sommes prêtées est de 7 91/100 p. 100.

Le montant des obligations en circulation à la même époque était de 338,400 livres sterling, représentant, avec le change, 1,646,823 dollars.

CANADA.

736. La Société du *Crédit foncier franco-canadien* a été fondée, en 1880, par un groupe de capitalistes français et canadiens, au capital de 25 millions, divisés en 50,000 actions de 500 fr. chacune. Voici comment les statuts réglaient la formation du capital social :

« Le capital de 25 millions sera constitué par émis-
« sion de 5,000 actions. Sur ces 5,000 actions formant
« la première émission, il sera versé 50 francs en
« souscrivant et 75 francs dans le mois qui suivra la
« souscription. Les époques de l'émission des 45,000
« autres actions seront déterminées par le conseil d'ad-
« ministration. Les porteurs des actions antérieurement
« émises auront, dans les délais qui seront déterminés
« par le conseil d'administration, un droit de préférence
« au prorata pour la souscription de ces 45,000 ac-
« tions. »

Objet. — Outre les prêts hypothécaires à long et à court terme dans la province de Québec, la Société est autorisée à faire l'achat, par voie de subrogation ou de transport, des créances hypothécaires ou privilégiées sur des immeubles situés dans la même province. Elle a aussi le droit d'acheter les bons ou débentures émis par les corporations municipales et scolaires et par les Compagnies incorporées, et de les revendre, s'il est jugé à propos, de faire des prêts au gouvernement de la province de Québec, d'acheter les effets publics de la province, et de les revendre, s'il est jugé à propos, enfin, de créer et de négocier, en représentation de ses opérations, des obligations ou lettres de gage, pour une valeur qui ne pourra dépasser le montant des sommes dues par ses em-

prunteurs, et la valeur des bons ou débentures et effets publics en portefeuille.

Administration. — La Société est administrée par un conseil d'administration composé de neuf à quinze administrateurs, qui nomment parmi eux annuellement un président et un vice-président. Les administrateurs sont nommés par l'assemblée générale des actionnaires.

La Société est représentée à Paris par un comité dont l'avis est nécessaire pour l'autorisation de tout prêt qui dépasserait 100,000 francs. Ce comité est spécialement chargé de la vente et du placement des obligations de la Société en Europe.

Trois commissaires-censeurs nommés par l'assemblée générale sont chargés de veiller à la stricte observation des dispositions statutaires. Ils ont droit d'assister aux séances du conseil et à celles du comité de Paris, avec voix consultative.

La Société peut créer et émettre des obligations de deux sortes : les premières sont créées en représentation des opérations de prêts hypothécaires. Les secondes, appelées obligations spéciales, sont créées en représentation des prêts au gouvernement, aux corporations municipales et scolaires, aux fabriques et aux syndics d'églises, et des effets publics et des bons et débentures de corporations municipales et scolaires en portefeuille.

Opérations. — Le total des prêts réalisés en 1882 s'élevait à 1,170,944 dollars. On en a réalisé pendant l'année 1883 pour une somme de 28,072 dollars; mais les remboursements ayant atteint le chiffre de 44,977 dollars, le solde était, à la fin du dernier exercice, de 1,154,039 dollars. Les prêts du dernier exercice ont été consentis à 7 p. 100.

Le montant des créances hypothécaires acquises par la

Société s'élevait au 31 décembre 1883 à la somme de 10,856 dollars, rapportant également 7 p. 100.

Le dividende distribué en 1883 a été de 4 fr. 50 pour 125 fr. de versés sur chaque action.

737. A la fin de l'INTRODUCTION du présent Traité, nous avons publié (1er vol., p. CVII et suiv.) un tableau présentant la situation des principaux établissements de crédit foncier dans les États allemands au 1er janvier 1882.

Pour compléter notre exposé des diverses Sociétés étrangères qui prêtent sur hypothèque et émettent des obligations ou lettres de gage, nous croyons utile de publier ici le tableau suivant, dont nous avons trouvé les éléments dans le *Manuel des fonds publics et des Sociétés par actions*, de M. Alphonse Courtois.

On remarquera que la plupart des sociétés dont ce tableau indique la date de fondation, le capital social et le chiffre des opérations au 1er janvier 1882, ne s'occupent pas exclusivement de prêts hypothécaires et font d'autres affaires de banque.

DÉSIGNATION DES SOCIÉTÉS.	VALEUR au change de l'unité monétaire.	ANNÉES de création.	CAPITAL SOCIAL.	PRÊTS HYPOTHÉCAIRES réalisés.	LETTRES DE GAGE ou OBLIGATIONS FONCIÈRES.	En dehors des prêts, s'occupe-t-elle d'affaires de banque ?
	fr. c.					
Banque liégeoise et caisse d'épargne (Liége).	4 »	1835	10.000.000 de francs.	17.489.607 francs.	55.533.500 francs.	Oui.
Banque du Brésil (Rio-Janeiro).....	2 80	1853	33.000.000 milrei.	32.183.944 milrei.	32.183.944 milrei.	—
Banque privée de Copenhague (Copenhague).	4 39	1857	12.000.000 krone.	12.581.564 krone.	Pas d'obligations.	—
Banque danoise agricole hypothécaire et de change (Copenhague).....	4 39	1871	12.000.000 —	3.799.817 —	2.170.048 krone.	—
Compagnie australienne hypothécaire foncière et de finance (Londres).....	25 »	1863	2.000.000 livr. sterl.	1.298.813 livr. sterl.	1.379.365 livr. sterl.	—
Crédit foncier de l'Ile Maurice (Londres)..	—	1864	600.000 —	574.435 —	575.620 —	Non.
Compagnie mercantile et de prêts de la Nouvelle-Zélande (Londres).....	—	1865	3.000.000 —	3.092.411 —	2.542.787 —	Oui.
Compagnie nationale foncière de la Nouvelle-Zélande (Londres).....	—	1877	1.000.000 —	475.599 —	531.387 —	—
Compagnie anglo-australienne de dépôts et de prêts (Londres).....	—	1878	1.000.000 —	839.100 —	795.600 —	—
Compagnie hypothécaire sud australienne (Londres).....	—	1880	1.000.000 —	177.469 —	293.494 —	Non.
Banque hypothécaire de Victoria (Melbourne).....	—	1864	625.000 —	585.373 —	353.122 —	—
Première Caisse d'épargne de Budapest...	2 50	1839	2.400.000 florins.	17.875.109 florins.	Pas d'obligations.	Oui.
Banque commerciale hongroise de Pesth (Budapest).....	—	1841	5.000.000 —	7.076.182 —	7.993.800 florins.	—

Crédit foncier du royaume de Hongrie (Budapest)	—	1869	20.000.000 —	7.833.850 —	4.895.474 —	—
Compagnie générale de crédit foncier portugais (Lisbonne)	2 80	1866	9.000.000 milrei.	Prêts municipaux... 4.236.876 milrei. Prêts à long terme... 9.577.160 — Prêts à court terme... 20.645 —	13.812.240 milrei.	Non.
Société générale agricole et financière de Portugal (Lisbonne)	—	1873	10.800.000 milrei.	132.660 —	Pas d'obligations.	Oui.
Banque de Suède (Stockholm)	1 39	1868	30.000.000 krone.	9 958.882 krone.	Pas d'obligations.	—
Banque générale hypothécaire de la Suède (Stockholm)	—	1861	Banq. d'État sans capital	266.879.128 —	25.817.260 krone.	—
Société hypothécaire de Stockholm (Stockholm)	—	1869	2.000.000 krone.	20.087.760 —	13.052.000 —	Non.
Banque d'Argovie (Aarau) (Suisse)	1 »	1854	6.000.000 de francs.	14.219.694 francs.	19.635.950 francs.	Oui.
Banque hypothécaire de Bâle (Suisse)	—	1863	2.500.000 —	32.057.288 —	25.201.500 —	Non.
Banque hypothécaire de Thurgovie (Frauendel)	—	1851	3.000.000 —	30.380.513 —	17.028.980 —	Oui.
Caisse hypothécaire du canton de Fribourg (Suisse)	—	1853	3.000.000 —	20.898.820 —	19.444.330 —	—
Banque hypothécaire de Bâle-Campagne (Suisse)	—	1849	2.000.000 —	21.504.636 —	19.639.700 —	—
Banque cantonale de Bâle-Campagne (Suisse)	—	1864	Banque sans capital.	18.473.352 —	18.852.550 —	—
Crédit foncier neuchatelois (Suisse)	—	1863	3.000.000 de francs.	14.644.382 —	12.678.742 —	—
Caisse hypothécaire de Saint-Gall (Suisse)	—	1864	2.000.000 —	10.129.929 —	7.047.022 —	—
Banque cantonale de Saint-Gall (Suisse)	—	1869	6.000.000 —	20.416.972 —	5.652.500 —	—
Caisse hypothécaire du canton de Soleure (Suisse)	—	1868	3.000.000 —	20.744.871 —	18.632.395 —	—
Banque hypothécaire à Winterthur (Suisse)	—	1865	7.000.000 —	22.377.303 —	11.508.100 —	—

738. Nous arrêtons ici cet exposé succinct de la plupart des institutions de crédit foncier faisant des prêts à long terme, qui fonctionnent dans les pays étrangers. Dans le résumé que nous en avons donné, nous nous sommes attaché à faire ressortir les principaux traits qui les distinguent, tels que leur caractère public ou privé, leur capital, leur objet, leur organisation administrative, les conditions des prêts, les règles concernant l'émission des obligations, le chiffre des opérations réalisées et leur situation financière. Dans la première catégorie de ces institutions, c'est-à-dire de celles dont l'origine est antérieure au *Crédit foncier de France*, ce qui domine, c'est le principe du crédit mutuel établi sur la base de la solidarité entre propriétaires possédant des immeubles situés dans des circonscriptions restreintes. C'est sous la forme d'associations entre emprunteurs que le crédit foncier est né en Silésie (1770) et s'est répandu dans toute l'Allemagne. Ces anciennes institutions, qui existent encore, ne remettent pas d'argent aux emprunteurs ; elles leur remettent des lettres de gage, c'est-à-dire des titres représentant le crédit de leurs immeubles, qui portent intérêt, et qui, grâce à leurs petites coupures, à leur dimension restreinte et à la confiance qu'ils inspirent, sont employés aux petits échanges et au payement des objets de nécessité usuelle.

A côté de ces associations entre emprunteurs, il s'en était cependant formé d'autres : les unes dues également à l'industrie privée mais formées par des capitalistes en vue de bénéfices à réaliser et sous la forme de *Sociétés de prêteurs ;* les autres, fondées par l'État et fonctionnant sous sa direction.

Nous avons fait connaître dans notre *Introduction* à quels besoins ces diverses institutions avaient répondu

et quels services éminents elles avaient rendu en Allemagne à la propriété foncière. Dans certains pays féodaux, elles en ont opéré l'affranchissement au profit de ceux qui la cultivaient : partout elles ont allégé ses charges, amélioré son crédit, attiré à elle des capitaux plus importants et facilité l'extinction de ses emprunts par la mise en pratique du mode de libération à long terme.

La création du *Crédit foncier de France*, en 1852, a été le point de départ d'une phase nouvelle de propagation pour ce mode de libération appliqué aux emprunts hypothécaires. Institué sous la forme d'une Société de prêteurs, subventionné par l'État, placé d'abord sous sa surveillance, et plus tard (en 1854) sous la direction de hauts fonctionnaires choisis par le souverain, ce grand établissement, sagement administré, après avoir surmonté les difficultés du début, a obtenu, en peu d'années, un crédit de premier ordre. Ce crédit, qui n'a été qu'un moment ébranlé à la suite d'imprudents placements sur les fonds égyptiens, lui a permis d'emprunter aux conditions les plus avantageuses et d'abaisser la redevance annuelle des emprunteurs à un taux jusque-là inconnu.

Un tel succès, en même temps qu'il assurait à ses actionnaires un profit légitime, produisit un double résultat.

Le premier, ce fut de donner à ses opérations une extension considérable sur toute la surface de la France, avec laquelle des correspondants régionaux ou départementaux se mirent en rapport, répandant partout la notion des bienfaits de l'institution nouvelle et quadruplant le chiffre annuel de ses prêts.

Le second, ce fut de provoquer des imitations, non seulement chez les nations déjà dotées de ce genre de prêts, mais aussi dans des pays nouveaux où il n'avait point encore pénétré. De divers côtés, on vit des financiers, des

économistes, des hommes d'État même, venir de loin pour étudier auprès de l'administration du *Crédit foncier de France* une organisation qui donnait des résultats si satisfaisants; et c'est sous ses auspices que furent fondés plusieurs des grands établissements dont nous avons exposé le fonctionnement à l'étranger. C'est ainsi que se formèrent chez la plupart des nations en Europe, en Asie, en Amérique, des Sociétés de prêteurs organisées sur les bases et d'après le type du *Crédit foncier de France*. Quelques-unes cependant, notamment en Roumanie, adoptèrent la base primitive des Sociétés allemandes, c'est-à-dire la mutualité et la solidarité entre emprunteurs. Ailleurs, comme en Suède, c'est l'État qui conserva le monopole de ce genre de prêts et fonda des institutions placées sous sa haute direction.

Parmi les établissements nouveaux, il en est qui réalisent leurs prêts en lettres de gage, comme en Italie, et laissent la dépréciation à la charge de l'emprunteur. Mais la plupart prêtent en argent, et ce mode de réalisation des prêts, il faut le reconnaître, tend à se généraliser.

Émises, non plus, comme à l'origine, au fur et à mesure des prêts, mais par grandes masses et d'avance, les lettres de gage, plus communément appelées *obligations foncières*, ne sont plus une sorte de monnaie courante et usuelle, un billet à intérêts servant à faire des payements, comme aujourd'hui encore dans une partie de l'Allemagne; elles sont un mode de placement des capitaux qui recherchent un emploi offrant toute sécurité.

On le voit, à mesure que les Sociétés de prêts à long terme se sont propagées, elles se sont éloignées du type primitif, qui reposait sur la base de la solidarité mutuelle entre emprunteurs, et qui se bornait à leur remettre en mains, en échange de leurs engagements hypothécai-

res, un titre représentant le crédit amélioré de leur propriété. La forme des Sociétés par actions, procédant par émission d'obligations avant les prêts, la réalisation de ces prêts en numéraire ont le double inconvénient d'exiger le prélèvement d'un bénéfice au profit du capital-actions et d'amener des changements dans la charge à imposer aux emprunteurs, suivant les conditions, variables elles-mêmes, auxquelles s'offre le capital-obligations. Cependant, à l'heure actuelle, la formation d'associations entre emprunteurs paraît rencontrer, dans beaucoup de pays, comme dans le nôtre, un obstacle dans la répugnance qu'éprouvent les propriétaires à se solidariser pour contracter les emprunts qui leur sont nécessaires, et, quant au prêt en argent, on paraît presque partout préférer l'inconvénient de la variabilité dans le taux du prêt à celui de l'éventualité d'une perte impossible à déterminer d'avance dans la négociation des obligations, alors même que la Société offre la facilité de s'en charger au cours du jour.

Est-ce là la forme définitive des institutions du crédit foncier, ou bien, au contraire, reviendra-t-on un jour aux principes et aux idées qui ont présidé à leur naissance? C'est le secret de l'avenir.

Quoi qu'il en soit, il est juste de reconnaître que les Sociétés existantes, si elles ont eu des fortunes diverses, ont généralisé dans le monde la pratique du prêt remboursable à long terme, si bien approprié aux besoins et aux ressources de la propriété foncière. Dans l'application de ce système au crédit immobilier, la France avait été devancée par l'Allemagne; mais, depuis la création du Crédit foncier de France, on peut dire que l'impulsion donnée à la propagation de ce mode de prêt dans les pays étrangers est partie de chez nous : presque

partout, même en Allemagne, notre organisation, nos statuts, ont été pris pour modèles. Ajoutons que nulle Société n'a conquis une importance comparable à celle de la nôtre, et que si l'on examine avec soin les documents officiels que nous avons analysés, on y verra qu'à peu d'exceptions près, c'est au Crédit foncier de France que les emprunteurs trouvent les conditions les plus avantageuses.

En résumant ces documents, dont nous devons la communication, soit aux Sociétés elles-mêmes, soit à nos agents diplomatiques ou consulaires à l'étranger, notre but a été de placer sous les yeux des hommes compétents qui s'intéressent à ces matières, des éléments d'appréciation et de comparaison qui puissent permettre à la science économique de préparer de nouveaux progrès dans l'avenir.

TITRE VIII.

Du crédit agricole.

Sommaire.

739. Définition du crédit agricole.
740. Division du titre.

739. L'organisation du crédit agricole, c'est-à-dire d'un système ayant pour objet de procurer, à court terme et sans hypothèque, des capitaux ou des crédits à l'agriculture et aux industries qui s'y rattachent, n'est pas l'une des opérations du Crédit foncier de France.

Mais ce *Traité* serait incomplet si nous n'y ajoutions, comme un complément naturel, l'exposé des tentatives qui ont été faites pour organiser ce genre de crédit et celui des projets de loi qui sont encore en discussion dans ce même but.

Une Société de crédit agricole, aujourd'hui en liquidation, a été fondée à Paris, en exécution de la loi du 28 juillet 1860. Nous ferons connaître l'origine, le mécanisme et les opérations de cette Société.

740. Nous diviserons ce titre en trois sections.

Dans la *première*, nous traiterons de l'utilité du crédit agricole, des institutions existant à l'étranger et des études qui ont été faites en France avant la loi du 28 juillet 1860.

Dans la *seconde*, nous traiterons de la fondation, de l'objet, de l'organisation et des opérations de la Société créée en exécution de cette loi.

Dans la *troisième*, nous ferons connaître les projets de lois relatifs à l'organisation du crédit agricole en élaboration, et les conclusions pratiques qui s'en dégagent.

SECTION Ire.

UTILITÉ DU CRÉDIT AGRICOLE. — CRÉDIT AGRICOLE A L'ÉTRANGER. — — ÉTUDES QUI ONT PRÉCÉDÉ EN FRANCE LA LOI DU 28 JUILLET 1860.

Sommaire.

§ 1er. — *Utilité du crédit agricole.*

741. Insuffisance des capitaux et du crédit pour les besoins de la culture. — Effets de cette pénurie.
742. Le *Crédit foncier* ne peut procurer ces capitaux aux cultivateurs qui n'ont pas à offrir un gage hypothécaire. — Nécessité d'institutions spéciales.

§ 2. — *Crédit agricole à l'étranger.*

743. Institutions de crédit agricole dans divers États européens.
744. Russie.
744 *bis*. Prusse.
745. Bavière.
746. Wurtemberg.
747. Duché de Bade.
748. Hesse-Darmstadt.
749. Danemark.
750. Irlande.
751. Angleterre et Écosse.

§ 3. — *Étude du crédit agricole en France. — Loi du 28 juillet 1860.*

752. Plaintes adressées au Gouvernement sur la difficulté qu'éprouve l'agriculteur à se procurer des capitaux.
753. En 1856, le Gouvernement nomme une commission pour examiner la question. — Nombreux systèmes soumis à son examen. — Conclusions de la commission.
754. Le Gouvernement charge le Crédit foncier de France de fonder un établissement de crédit agricole. — Convention soumise au Corps législatif et approuvée par la loi du 28 juillet 1860.

§ 1er. — *De l'utilité du crédit agricole* (1).

741. Parmi les causes qui, dans tous les pays, ont longtemps paralysé les progrès de l'agriculture, il en est une que l'on s'est généralement accordé à reconnaître: c'est le manque d'argent, ou plutôt c'est l'insuffisance du crédit dont elle jouit pour se procurer les capitaux indispensables à ses besoins les plus urgents.

Sans le crédit, en effet, c'est en vain que la science découvre chaque jour de nouveaux éléments de fertilisation destinés à combattre l'épuisement de la terre, c'est en vain que la mécanique invente des engins qui suppléent au défaut des bras et accélèrent la rapidité du travail; l'agriculteur ne peut profiter des avantages que lui offrent tous ces moyens d'accroître sa production et de diminuer ses frais. Sans le crédit, il ne peut, le plus souvent, après sa récolte, attendre un moment favorable pour la livrer au commerce. Pour payer les frais de sa culture et subvenir aux besoins de sa famille, il est obligé, s'il ne veut pas se mettre à la merci d'un usurier des campagnes, de se défaire de sa marchandise en temps inopportun; et c'est ainsi qu'à certaines époques de l'année l'encombrement des céréales sur les marchés devient une cause bien connue de l'avilissement des cours. La conséquence fatale de cet état de choses, c'est que les années d'abondance elles-mêmes ne donnent point au cultivateur

(1) Les considérations et les renseignements contenus dans ce paragraphe et dans les suivants sont extraits de mon Rapport au ministre de l'agriculture, au nom de la Commission chargée de préparer un projet de loi ayant pour objet de favoriser le crédit agricole (1866).

les moyens de réparer les pertes que lui occasionnent les années de disette, ainsi que les fléaux, les accidents et les maladies épidémiques qui frappent si souvent ses bestiaux et ses récoltes.

L'utilité de donner du crédit à l'agriculture est donc incontestable, soit au point de vue de son intérêt particulier, soit au point de vue de l'intérêt public, auquel il est lié intimement. Mettre aux mains de l'agriculteur les moyens d'acheter, en temps opportun et au meilleur marché possible, des outils, des bestiaux et des engrais, de pratiquer sur la terre qu'il cultive des travaux d'amélioration, de choisir le meilleur moment pour l'écoulement de ses produits, c'est non seulement contribuer à son bien-être ou conjurer sa ruine, mais c'est atténuer les effets des grandes calamités publiques et alimenter les sources de la prospérité du pays.

742. Le *Crédit foncier* est-il en état de pourvoir à ce besoin? Non. Cette institution, qu'on a eu le tort de croire fondée pour rendre cette nature de service, n'intéresse *directement* que les propriétaires; et s'il est vrai qu'en leur donnant des facilités pour améliorer la terre, elle intéresse indirectement la production agricole, il est juste de reconnaître que le simple cultivateur, fermier ou métayer, qui n'a d'autre gage à offrir que son honorabilité et ses instruments de travail, n'y trouve aucun secours pour traverser les temps difficiles.

Un crédit spécial, celui auquel on a donné le nom de *crédit agricole*, restait donc à fonder.

Avant d'exposer les études dont il a été l'objet en France, voyons comment il a été organisé à l'étranger.

§ 2. — *Du crédit agricole à l'étranger en* 1851.

743. Depuis un certain temps déjà, disions-nous à cette

époque, on voit, dans plusieurs des pays qui nous environnent, fonctionner beaucoup d'établissements de crédit agricole.

Il en existe en Russie, en Bavière, dans le Wurtemberg, dans le duché de Bade, dans la Hesse-Darmstadt, en Danemark, en Irlande, en Angleterre et en Écosse. Ces institutions n'ont pas pour objet de prêter *exclusivement* aux cultivateurs; mais, bien que prêtant aussi aux commerçants et aux industriels, elles prêtent aux cultivateurs des sommes importantes. Leur succès n'est pas partout égal; mais partout elles rendent des services à l'agriculture et aux industries qui s'y rattachent, en abaissant le taux de l'intérêt et en mettant un frein à l'usure. Dans les années 1847 et 1848 notamment, elles ont puissamment contribué à amoindrir les effets des crises provoquées par la disette et par les commotions politiques.

Peut-être ne sera-t-il pas sans intérêt de placer ici l'analyse des renseignements que recueillit, en 1851, le Gouvernement sur les conditions qu'elles offraient à leurs emprunteurs (1).

744. *En Russie*, une caisse spéciale ayant pour titre : *Capital d'approvisionnement*, a été fondée par l'État, qui a fourni tous les fonds nécessaires à cette création, destinée à venir en aide aux paysans nécessiteux, au moyen

---

(1) Voir mon volume de *Nouveaux documents* sur les *Institutions de crédit foncier et agricole dans les divers États de l'Europe* (1851). Ces renseignements sont confirmés et complétés par ceux que le ministre de l'agriculture a recueillis en 1879 en vue du projet de loi préparé par lui à cette époque, ainsi qu'on en jugera en lisant le résumé que nous en donnons plus loin dans la IIIe section.

d'avances pour l'achat des approvisionnements d'hiver, des semences ou des bestiaux. Les fonds, répartis entre les diverses provinces de l'empire, sont mis à la disposition des assemblées municipales, provinciales et de district, qui désignent les villages et les individus auxquels la subvention est nécessaire. Les conditions et la durée des prêts sont déterminées par les assemblées, qui décident également si l'avance doit être effectuée en argent ou en nature.

Outre le capital d'approvisionnement créé par l'État, on trouve des fondations particulières appartenant à diverses classes de la population, ainsi qu'un capital de fonds concentré entre les mains du ministre de l'intérieur. Ces capitaux sont prêtés dans les mêmes conditions que ceux du capital d'approvisionnement.

744 *bis*. — *En Prusse*, il n'existe pas de banques spécialement affectées au crédit *agricole* proprement dit. Les assurances agricoles désignées sous le nom de *Provinzial Landschaften*, et qui fonctionnent partout, excepté dans la Westphalie et dans la province du Rhin, sont des associations de crédit hypothécaire prêtant à 4 ou 4 1/2 p. 100, amortissement compris, et émettant des lettres de gage garanties par des biens *seigneuriaux*. Les provinces du centre et de l'ouest disposent en général de capitaux et d'un crédit suffisants. Mais dans l'est, l'argent et le crédit font défaut souvent à la moyenne et à la petite propriété.

745. *En Bavière*, la Banque foncière joint à ses prêts hypothécaires des opérations basées sur le crédit personnel. Dans chaque cercle du royaume, des caisses de secours prêtent aux cultivateurs de petites sommes sur gage ou caution, d'après l'avis du comité de bienfaisance et sur le consentement de l'autorité du cercle. Ces

avances sont remboursables à long terme, avec un intérêt modique.

Cependant il faut reconnaître que l'on ne prête pas volontiers de l'argent à la terre, et que, par suite, la situation du crédit agricole est chaque jour plus critique. Les agitations politiques lui ont également beaucoup nui. Toutefois on assure que cet état de choses tend à s'améliorer. Des Sociétés financières agricoles, particulièrement un établissement portant le titre d'*Union de crédit agricole*, ont été fondées dans les temps qui ont précédé l'année 1851.

746. *Dans le Wurtemberg*, où le sol est très divisé, la Caisse hypothécaire, ne pouvant prêter, d'après ses statuts, une somme inférieure à 2,000 florins (4,300 francs) sur un immeuble valant le double, laissait le champ libre à l'usure, qui exploitait les petits propriétaires.—Les communes fondèrent des banques communales indépendantes les unes des autres, s'administrant elles-mêmes sous la surveillance des administrateurs généraux des districts. Ces banques empruntent, sous la garantie de la commune, des capitaux qui leur sont offerts à 3 et 3 1/2 p. 100, non seulement par des Wurtembergeois, mais principalement par des capitalistes étrangers. Elles prêtent ces fonds à 4 et 4 1/2 p. 100 au plus jusqu'au maximum de 100 florins (215 francs); pour l'acquisition des bestiaux, elles prêtent à 3 1/2 et 4 p. 100. — Le remboursement se fait avec toutes les facilités possibles. Il peut être, à la volonté des emprunteurs, intégral, partiel, ou avoir lieu par annuités.

747. *Dans le duché de Bade*, des caisses communales prêtent à 6 p. 100 aux cultivateurs pour acheter des bestiaux. L'administration reste propriétaire des animaux achetés avec son argent jusqu'à parfait remboursement,

ce qui la dispense de toutes poursuites en cas de retard dans le remboursement. Pour éviter des pertes, les banques exigent l'assurance du bétail aux frais du cultivateur. L'insuffisance des garanties a amené la conversion de presque toutes ces caisses en banques communales.

Ces banques n'ont pas produit dans le duché de Bade tout le bien qu'on en espérait. En effet, dans ce duché, on entretient surtout des vaches laitières ou d'élève. Le capital emprunté ne se reproduit pas assez vite pour permettre au cultivateur de se libérer sans amortissement. C'est surtout dans les pays où l'on engraisse que les bienfaits de ces caisses se font sentir. La vente de l'animal engraissé ayant lieu dans l'année même du prêt qui a servi à l'acquisition, et le produit de la spéculation étant ainsi promptement réalisé, le cultivateur peut rembourser facilement le capital emprunté, avec un intérêt même élevé.

748. *Dans la Hesse-Darmstadt* et dans les pays situés sur la rive gauche du Rhin, chaque cercle ou arrondissement possède une caisse d'épargne et de prêt, gérée par un conseil d'administration, sous le contrôle d'un comité. Ces caisses procurent aux habitants pauvres de petits prêts de 10 à 100 florins à 5 p. 100 d'intérêt annuel; les prêts sont consentis sur simple reconnaissance de l'emprunteur assisté d'une caution solvable. Le remboursement s'effectue par dixièmes, en trois années, à raison d'un tiers par an. Toutes ces caisses, qui rendent d'immenses services aux habitants pauvres des campagnes, ont résisté à la crise causée par la disette de 1847 et à celle produite par les événements politiques de 1848.

749. *En Danemark*, il existe des Sociétés de crédit agricole basées sur les principes généralement reconnus comme les plus justes, et qui fonctionnent depuis une quinzaine d'années; elles prêtent généralement à 4 p. 100.

Toutefois, en raison de la rareté des capitaux disponibles, les cultivateurs ne possèdent pas, en général, pour l'amélioration de leurs terres, de moyens suffisants.

750. *L'Irlande* possède aussi des Sociétés de prêt qui ont pour but de venir au secours des petits cultivateurs, petits marchands, terrassiers et ouvriers, au moyen d'avances d'argent remboursables par faibles parties et produisant un intérêt modique.

Toutes ces Sociétés sont placées sous le contrôle d'un bureau central établi à Dublin, dont le lord-lieutenant d'Irlande nomme et révoque les membres et employés. — Les fonds de ces Sociétés proviennent de donations ou d'emprunts à intérêt. Au moyen d'obligations transmissibles par voie d'endossement, elles prêtent sur le crédit personnel, au taux maximum de 4 p. 100 par an, jusqu'à concurrence de 10 livres sterling. Les prêts ne sont accordés qu'après enquête sur la moralité de l'emprunteur et avec l'approbation du comité. — L'emprunteur et les deux cautions solvables signent une simple reconnaissance affranchie des droits de timbre. — L'extinction de la dette a lieu par petits acomptes. — Les frais de poursuite, faute de payement à échéance, ne peuvent jamais dépasser 2 shillings (2 fr. 50 cent.). Si le débiteur ne paye pas après condamnation, il est procédé à la vente de ses biens par voie spéciale, à peu de frais.

Les rapports annuels faits au Parlement par le bureau central constatent les meilleurs résultats. En deux années la circulation s'était élevée, avant 1851, de 180,000 livres sterling à 1,164,000 livres (de 4,500,000 francs à 29,100,000).

Quand on considère que ce capital a été répandu dans la classe la plus pauvre en Europe, en prêts de la valeur moyenne de 3 livres sterling (75 francs); qu'un bon in-

térêt est payé aux actionnaires et fournit ainsi un placement sûr aux petits fermiers et négociants; que, d'un autre côté, ce système donne des habitudes d'ordre et de ponctualité à l'emprunteur, obligé d'économiser pour faire des remboursements partiels et hebdomadaires; qu'il entretient chez lui de bons sentiments alimentés par le désir de ne pas compromettre les deux répondants qui se sont portés cautions de sa moralité et de sa conduite, on ne saurait trop faire l'éloge de ces banques.

Mais la plupart des établissements dont nous venons d'analyser les bases et les résultats ont plutôt le caractère de caisses de bienfaisance que celui d'institutions de crédit destinées à faciliter sur une large échelle l'expansion des efforts de l'activité individuelle. Le chiffre peu élevé de leurs prêts et le minimum qu'il leur est interdit de dépasser suffisent pour justifier cette appréciation.

En réalité, à part les riches fermiers, les cultivateurs de l'*Irlande* possèdent rarement des capitaux suffisants et trouvent, en général, peu de crédit. Ceux qui présentent des garanties se procurent de l'argent au taux ordinaire de la Banque d'*Irlande*, qui varie de 4 à 6 p. 100.

751. Il en est autrement des banques provinciales qui fonctionnent en *Angleterre* et en *Écosse*.

Voici quelle était leur situation en 1855, lors de la mission donnée à M. Léonce de Lavergne (1):

La Banque d'Angleterre ne rend de services à l'agriculture que par l'immense impulsion qu'elle donne à la circulation générale.

Il n'en est pas de même des banques provinciales, au

(1) Voir le rapport présenté, en 1855, par M. Léonce de Lavergne à M. le Ministre de l'agriculture, du commerce et des travaux publics.

nombre de 223, sans compter leurs comptoirs ou branches, qui dépassent 600, pour un pays d'une étendue égale à celle du quart de la France.

Elles se divisent en *private banks*, c'est-à-dire ayant au plus six associés, et en *joint stock banks*, c'est-à-dire ayant plus de six associés.

Elles sont tout à la fois banques d'émission, de dépôt et d'escompte, et, suivant la nature de l'industrie dominante dans le lieu où elles sont établies, elles comptent parmi leurs principaux clients des industriels ou des cultivateurs.

La plus importante de ces banques est celle dite *Banque nationale provinciale d'Angleterre* (*national provincial Bank of England*). La plupart des succursales de cette banque étant établies dans des districts essentiellement agricoles, beaucoup de fermiers en profitent soit pour déposer leurs fonds en compte courant, soit pour emprunter à court terme sur *promissory notes*, c'est-à-dire sur simples billets souscrits par des non-commerçants.

Parmi les autres banques de province, on peut citer comme ayant le plus de rapport avec les cultivateurs : parmi les *private banks*, celles de Norfolk, de Lincoln, d'Ipswick, etc. ; parmi les *joint stock banks*, celles de Glocester, de Leicester, d'York, etc., etc.

Il n'y a pas en Angleterre de petite ville équivalant à un de nos chefs-lieux de canton, qui n'ait au moins une de ces banques, de sorte que les cultivateurs solvables trouvent partout les mêmes facilités que les commerçants, les industriels et les propriétaires pour se procurer du crédit.

Les prêts sont faits habituellement pour trois mois ; cette durée est quelquefois portée à six, même au delà ; il n'y a pas de règle absolue à cet égard. L'intérêt varie

également, quoique le taux ordinaire soit de 5 p. 100.

Les banques d'Écosse sont organisées à peu près de la même manière; mais, plus anciennes, plus profondément entrées dans les habitudes nationales, elles rendent plus de services que les banques anglaises, surtout à la culture. Les nouveaux renseignements que l'on a recueillis en 1879 sur ces banques nous les représentent comme des établissements extrêmement utiles à la population agricole.

« C'est là un modèle parfait, disait M. L. de Lavergne, « en 1852, et si le Gouvernement voulait bien s'en occu- « per avec quelque persévérance, il ne serait pas impos- « sible d'arriver à établir dans chacun de nos chefs- « lieux d'arrondissement, en commençant par les plus « riches, des comptoirs d'escompte indépendants les uns « des autres, et ouverts à la fois aux commerçants, aux « industriels et aux simples cultivateurs de l'arrondisse- « ment. »

Tels étaient en 1855, d'après les renseignements recueillis par le Gouvernement, les bases et les résultats des principales institutions ayant un caractère plus spécialement agricole qui fonctionnent dans divers États de l'Europe (1).

§ 3. — *Études sur le crédit agricole en France. Loi du 28 juillet 1860.*

752. Les besoins qui avaient donné naissance à ces institutions à l'étranger se firent particulièrement sentir en France, en 1856, année de disette. Les Chambres et les

(1) En 1866, le Gouvernement a complété ces renseignements, dans l'enquête agricole qui eut lieu à cette époque.

comices agricoles, les conseils généraux et les conseils d'arrondissement, consultés par le Gouvernement, s'accordèrent à signaler comme l'une des causes du défaut de production agricole, l'absence d'un capital ou d'un crédit suffisant pour permettre aux cultivateurs de se procurer les engrais nécessaires au renouvellement de la puissance fertilisante du sol et les bestiaux qu'exigeait l'étendue des exploitations rurales. D'un autre côté, de nombreux systèmes étaient proposés pour remédier, sinon dans le présent, au moins dans l'avenir, au malaise que la cherté des céréales faisait ressentir à la population tout entière.

753. C'est dans ces circonstances qu'une commission spéciale fut chargée, par le Ministre de l'agriculture, du commerce et des travaux publics, d'examiner les systèmes proposés et de donner son avis sur les mesures à prendre pour favoriser l'extension d'un crédit au profit de l'agriculture.

Cette commission se mit à l'œuvre (1). Les systèmes sur lesquels elle porta son examen peuvent se diviser en trois classes.

Les uns (c'était le plus grand nombre) tendaient à supprimer le privilège de la Banque de France, en proposant, comme moyen d'action, l'émission de billets au porteur dont, dans certains cas, le cours devait être forcé. Mais ces systèmes venaient se heurter contre un obstacle insurmontable : c'était l'art. 1er de la loi des 24 germinal et 4 floréal an XI, portant création de la Banque de France, et décidant que « l'association formée à Paris sous le nom

(1) Cette commission était composée de MM. Suin, président et rapporteur, Cornudet, comte de Germiny, J.-B. Josseau, Grellet, Leroy, secrétaire.

« de Banque de France aura le privilège exclusif d'émet-
« tre des billets de banque aux conditions énoncées par
« cette loi »; article répété par toutes les lois qui ont prorogé le privilège de ce grand établissement.

D'autres systèmes avaient la prétention de satisfaire à tous les besoins, non seulement de l'agriculture, mais du commerce, de l'industrie, de la propriété, de toutes les entreprises et de toutes les positions sociales pour lesquels l'argent est un besoin. Sans parler du caractère impraticable de ces utopies, il fut constaté alors par le rapport de la commission, rédigé par son président, M. Suin, qu'elles n'avaient d'autre résultat que celui de remettre en question tout l'ordre économique et social.

La troisième classe de ces systèmes s'appliquait surtout à demander la réforme et le perfectionnement de certaines dispositions de nos lois qui enlèvent aux valeurs fournies par le cultivateur, en représentation du crédit qu'il demande, la confiance qui lui est nécessaire, et restreignent dans des limites trop étroites la facilité de réalisation du gage qu'il peut offrir.

Après avoir minutieusement examiné tous ces projets au point de vue pratique, la commission s'arrêta aux propositions de M. le comte de Germiny, l'un de ses membres, et de M. Mosselmann, qui, se préoccupant moins, et avec raison, de faire naître des capitaux pour les besoins de l'agriculture que de la mettre à même de *profiter de ceux existants*, concluaient à la création d'une Société servant d'intermédiaire entre le cultivateur et le capitaliste, garantissant par sa solvabilité celle de l'emprunteur, donnant un état civil, pour ainsi dire, à sa dette, et lui permettant de bénéficier, comme le commerce et l'industrie, des avantages que pourrait lui procurer l'escompte de son papier par la Banque de France. Quant à

la Compagnie intermédiaire, elle serait garantie soit par la solvabilité générale de l'emprunteur, soit par un gage fourni par lui, gage qui pouvait *être laissé entre les mains de l'emprunteur*. C'était le gage à domicile, autrement dit le gage sans déplacement.

754. Depuis le dépôt du rapport de cette commission, l'initiative individuelle était demeurée inactive, lorsque la lettre impériale, insérée au *Moniteur* du 5 janvier 1860, appela de nouveau l'attention publique sur la nécessité de faire participer l'agriculture aux bienfaits des institutions de crédit.

Peu de temps après, le Gouvernement demanda aux fondateurs du *Crédit foncier de France* de compléter leur œuvre en s'occupant d'une institution qui aurait spécialement pour objet de fournir à l'agriculture le crédit qu'elle réclamait depuis si longtemps.

Par leurs soins il s'organisa aussitôt une Société nouvelle sur les bases indiquées par la commission.

Une convention stipulant, à son profit, une garantie limitée d'intérêt par l'État pendant les premières années, fut soumise au Corps législatif.

Voici les deux premiers articles de cette convention, tels qu'ils ont été modifiés à la suite d'un amendement proposé par la commission du Corps législatif (1) :

« ARTICLE PREMIER. Les fondateurs ci-dessus nommés « s'engagent à former, sous l'approbation du Gouverne- « ment, une Société anonyme ayant pour objet de pro- « curer des capitaux ou des crédits à l'agriculture et aux

(1) Cette commission était composée de MM. Roques-Salvaza, président; O'Quin, secrétaire-rapporteur, le baron de Benoist, Le Mélorel de la Haichois, Durand, Quesné, J.-B. Josseau.

« industries qui s'y rattachent, et de faire, avec une auto-
« risation spéciale, toutes les opérations ayant pour but
« de favoriser le défrichement ou l'amélioration du sol.

« Art. 2. Dans le cas où les bénéfices annuels de la
« Société ne suffiraient pas pour la couvrir : 1° des frais
« d'administration ; 2° des intérêts, au taux de 4 p. 100,
« du capital social versé, la différence sera payée par
« l'État à la Société, sans que la somme qui serait ainsi
« payée puisse excéder annuellement le chiffre de quatre
« cent mille francs (400,000 fr.).

« L'engagement qui précède recevra son application
« pendant cinq années, qui courront à dater du décret
« d'approbation des statuts.

« Les pertes éprouvées par la Société anonyme, par
« suite du non-remboursement en principal ou intérêts
« des sommes prêtées, restent à sa charge exclusive.
« Dans les comptes à intervenir entre l'État et la Compa-
« gnie, les sommes non remboursées seront considérées
« comme reçues. »

Cette convention a été approuvée par la loi du 28 juillet 1860.

SECTION II.

FONDATION DE LA SOCIÉTÉ DU CRÉDIT AGRICOLE. — SON OBJET ET SON ORGANISATION. — SES OPÉRATIONS. — NOUVELLES ÉTUDES FAITES EN 1866 POUR PERFECTIONNER LE CRÉDIT AGRICOLE.

Sommaire.

§ 1er. — *Fondation de la Société.*

755. Constitution de la Société le 16 février 1861. — Modification de ses statuts le 22 avril 1865.

§ 2. — *Objet de la Société. — Son organisation.*

756. Objet de la Société. — Sa durée. — Son capital social. — Son organisation. — Direction, administration, surveillance des affaires de la Société. — Mode de répartition des bénéfices.

757. Des intermédiaires. — Banquiers correspondants. — Agents. — Sociétés annexes ou patronnées par le Crédit agricole.

I. — Correspondants.

758. Les correspondants sont les personnes admises au bénéfice de l'escompte de la Société. — Par qui ils sont désignés. — Leurs résidences, leurs opérations.

II. — Agences.

759. — Localités dans lesquelles elles sont établies. — Leurs opérations.

III. — Sociétés annexes.

760. Sociétés fondées jusqu'à ce jour : Comptoir de l'agriculture, Société dite d'approvisionnement. — Leur objet. — Leurs opérations. — La Société d'approvisionnement a été remplacée par la Société parisienne de crédit, indépendante du Crédit agricole.

761. Le Comptoir agricole de Seine-et-Marne.

§ 3. — *Opérations de la Société.*

762. Les opérations du Crédit agricole sont déterminées par les statuts. — Quelles sont ces opérations?

I. — Escompte ou négociation d'effets.

763. Conditions auxquelles a lieu l'escompte ou la négociation des effets présentés à la Société. — Règles invariables posées par les statuts, articles 2 et 53.— Valeurs escomptées en 1870.

II. — Crédits sur hypothèque, sur nantissement et avances sur titres.

764. Conditions de ces crédits. — Ils ne peuvent être faits pour une durée de plus de trois ans. — Article 54 des statuts. — Crédits ouverts au 31 décembre 1870.

III. — Dépôts de fonds.

765. Conditions auxquelles la Société reçoit des capitaux en dépôt. — Intérêt que produisent ces capitaux. — Montant des dépôts au 31 décembre 1870.

IV. — Comptes courants.

766. Conditions exigées pour l'obtention d'un compte courant. — Minimum du premier versement. — Carnet pour l'inscription et le retrait des fonds. — Bons de virement. — Chèques. — Comment ils sont payables. — Situation au 31 décembre 1870.

V. — Bons du Crédit agricole.

767. La Société ne peut créer de bons qu'en représentation et dans la limite des crédits et prêts par elle effectués.—Leur durée ne peut dépasser cinq années. — Ils ne peuvent être inférieurs à 100 francs. — Ils produisent un intérêt dont le taux varie suivant la durée du prêt. — L'intérêt pour la plus longue durée a été en 1870 de 4 p. 100.

768. La Société du Crédit agricole n'avait pu qu'imparfaitement étendre ses opérations dans les campagnes. — Pourquoi? — Par quels moyens peut-on venir en aide à la petite et à la moyenne culture?

769. Nouvelles études prescrites par le Gouvernement en 1866 sur cette question. — Commission administrative chargée de préparer un projet de loi. — Grande enquête ordonnée sur les souffrances de l'agriculture. — Questions posées sur ses moyens de crédit.

770. Travaux de la commission : elle voit l'une des principales entraves au développement du crédit agricole dans l'imperfection de la législation civile.
771. Réformes législatives proposées par la commission. — Projet de loi préparé.
772. Résultats qu'elle attend de ces réformes.
773. Réformes législatives demandées par le *Crédit agricole*. — Extrait du rapport du gouverneur, en date du 26 avril 1866, à l'assemblée générale des actionnaires.
774. Enquête agricole : renseignements recueillis dans cette enquête sur l'insuffisance des capitaux mis à la disposition de l'agriculture et sur les causes de cette pénurie.
775. Est-il utile ou possible d'y remédier ? — Opinions divergentes des divers départements.
776. Moyens divers proposés dans l'enquête pour développer le crédit agricole. — Appréciation de ces moyens.
777. Objections à la création de banques d'émission et de magasins généraux de céréales.
778. Dans l'examen des causes du développement restreint qu'a reçu le *Crédit agricole*, il faut tenir compte du peu de temps écoulé et des difficultés à surmonter.
779. Examen des meilleurs moyens d'étendre ce crédit partout où le besoin s'en fait sentir. — Deux moyens proposés : 1° amélioration du gage agricole par des réformes législatives ; 2° mise à la portée du cultivateur de l'instrument de crédit.
780. L'amélioration du gage doit être recherchée dans les réformes proposées par les commissions administratives (1856-1866) et par les commissions départementales lors de l'enquête agricole.
781. Insuccès de la Société du Crédit agricole. — Ses causes. — Il ne faut pas en conclure qu'une autre tentative ne serait pas plus heureuse.

§ 1er. — *Fondation de la Société du Crédit agricole.*

755. La Société du Crédit agricole a été fondée, en exécution de la loi du 28 juillet 1860, au commencement de l'année suivante.

Constituée par le décret du 16 février 1861, qui approuva ses statuts, au capital de 20 millions, elle porta ce capital, quatre ans après, à 40 millions, et ses nouveaux statuts furent autorisés par décret du 22 avril 1865.

§ 2. — *Objet et organisation de la Société.*

756. La Société a pour objet, au moyen des opérations que nous indiquerons plus loin, de procurer des capitaux

ou des crédits à l'agriculture et aux industries qui s'y rattachent, et de faire, avec l'autorisation du Gouvernement, toutes opérations ayant pour but de faciliter le défrichement ou l'amélioration du sol, l'accroissement et la conservation de ses produits et le développement de l'industrie agricole.

Elle peut, pour les besoins de ses opérations, créer et négocier des titres remboursables dans le délai de cinq ans au plus.

Sa durée est de cinquante ans à partir du décret d'autorisation (16 février 1861).

Son siège et son domicile social sont fixés à Paris.

Le fonds social est de 40 millions de francs, divisé en 80,000 actions de 500 francs et qui sont aujourd'hui libérées de 200 francs chacune.

Les titres sont nominatifs ou au porteur.

La transmission des titres nominatifs s'opère par le transfert rédigé en double original, dont l'un est signé par le cédant, l'autre par le cessionnaire. Ces transferts sont remis à la Société ; mention en est faite au dos du titre par le gouverneur.

La Société peut exiger que la signature et la capacité des parties soient certifiées par un agent de change, et, dans ce cas, elle n'est pas responsable de la validité du transfert.

Les actions au porteur se transmettent par simple tradition.

Tout actionnaire peut déposer ses titres dans la caisse sociale et réclamer en échange un récépissé nominatif.

Le conseil d'administration détermine les conditions, le mode de délivrance, les frais de récépissé et ceux d'échange de titre.

La direction, l'administration et la surveillance des

affaires de la Société du Crédit agricole sont confiées à un gouverneur, à deux sous-gouverneurs, à un conseil d'administration et à un comité de censure.

Les fonctions de gouverneur et de sous-gouverneur sont exercées par le gouverneur et les sous-gouverneurs du Crédit foncier de France.

Le conseil d'administration se compose du gouverneur, des sous-gouverneurs et des administrateurs.

Les administrateurs sont au nombre de vingt-deux. Ils sont nommés par l'assemblée générale des actionnaires; leurs fonctions durent cinq ans. Ils peuvent être réélus.

Les censeurs sont au nombre de trois. Ils sont nommés par l'assemblée générale. Leurs fonctions durent trois ans. Ils sont rééligibles.

L'assemblée générale se compose du conseil d'administration et des deux cents plus forts actionnaires.

Elle se réunit, de droit, chaque année, dans le courant du mois d'avril, et extraordinairement toutes les fois qu'une délibération du conseil approuvée par le gouverneur en reconnaît l'utilité.

Les conditions des opérations d'escompte, de garantie, de crédits et de prêts à faire par la Société, sont déterminées par le conseil d'administration. Il règle également la création des valeurs qu'elle est autorisée à émettre et fixe les conditions de leur émission.

La Société n'escompte et ne garantit que des effets revêtus de deux signatures au moins. Une de ces signatures doit être celle d'une des personnes admises au bénéfice de l'escompte et de la garantie de la Société.

Les ouvertures de crédit et les prêts assurés par un nantissement ou autres garanties spéciales peuvent être consentis sur une seule signature, mais leur durée ne peut excéder trois ans.

Ils peuvent être renouvelés à leur échéance.

L'exigibilité des valeurs émises par la Compagnie est limitée à cinq ans au plus. La Société ne peut créer des titres inférieurs à 100 francs.

Sur les bénéfices nets réalisés, on prélève annuellement :

1° 5 p. 100 du capital versé sur les actions, pour être distribué à tous les actionnaires ;

2° Une somme qui ne peut excéder 20 p. 100 du surplus, affectée au fonds de réserve.

Le surplus est distribué à titre de complément de dividende.

Tout dividende qui n'est pas réclamé dans les cinq ans de son exigibilité est prescrit au bénéfice de la Société.

Des intermédiaires.

757. Le Crédit agricole, obligé par ses statuts à ne recevoir que des effets revêtus de deux signatures, au moins, dont l'une émane de personnes admises au bénéfice de l'escompte et de la garantie de la Société, demande cette seconde signature :

1° A des banquiers correspondants, opérant sous leur responsabilité personnelle ;

2° A des agents qui opèrent sous l'impulsion, sous le contrôle immédiat et avec l'autorisation préalable de la Société ;

3° A des Sociétés anonymes, en commandite ou à responsabilité limitée, créées sous le patronage du Crédit agricole et liées à lui, soit par leurs statuts, soit par des traités ;

4° A des Sociétés locales créées sous son patronage.

I. — Correspondants.

758. C'est le conseil d'administration qui détermine, sur la proposition du gouverneur, les personnes qui, avec le titre de correspondant, sont admises au bénéfice de l'escompte.

Ces correspondants sont choisis parmi les maisons de banque fonctionnant dans les centres agricoles, ou parmi les propriétaires ruraux.

Il en existe non seulement aux chefs-lieux de département ou d'arrondissement, mais aussi dans des chefs-lieux de canton et dans d'autres localités où se tiennent des foires et marchés.

Par leur intermédiaire, l'établissement de crédit se met à la portée des cultivateurs, qui trouvent ainsi de l'argent sur leurs billets (1).

II. — Agences ou succursales.

759. Au 31 décembre 1870, dix-sept agences étaient établies par le Crédit agricole dans les villes de Marseille, Angoulême, Poitiers, Saint-Jean-d'Angély, Lille, Troyes, Limoges, Avignon, Agen, Bordeaux, Le Havre, Le Mans, Lorient, Orléans, Périgueux, Strasbourg, Toulouse.

Leurs escomptes, pendant l'année 1870, se sont élevés, malgré la guerre, à 715,609,000 francs.

III. — Sociétés annexes.

760. Deux Sociétés avaient été fondées avec le concours du Crédit agricole.

---

(1) En 1870, le nombre des correspondants était supérieur à 500, et le mouvement général de leur caisse à l'administration centrale s'était élevé à 418,095,000 francs.

L'une, *le Comptoir de l'agriculture*, autorisée par décret impérial du 6 juillet 1863, avait pour but de faciliter, par ses ouvertures de crédit, les travaux intéressant l'agriculture, tels que les irrigations, les défrichements, l'établissement d'usines agricoles. Son capital était de 6 millions. Ses statuts lui imposaient l'obligation d'opérer sous le contrôle du Crédit agricole, dépositaire à titre de garantie des deux tiers de son capital social.

L'autre, *l'Approvisionnement, Société de crédit des halles et marchés*, avait pour objet toutes les opérations de crédit auxquelles donnent lieu les transactions en gros et en détail sur les produits agricoles et les denrées alimentaires.

Cette Société, depuis longtemps dissoute, a été remplacée par la *Société Parisienne de crédit*. Elle était indépendante du Crédit agricole.

761. Sous le patronage, mais non sous la dépendance du Crédit agricole, une Société portant le titre de *Comptoir agricole de Seine-et-Marne*, s'était fondée à Melun pour offrir des capitaux aux cultivateurs de ce département, où l'agriculture est progressive et s'allie souvent à l'industrie. Elle avait pour mission d'endosser les billets des cultivateurs qui donnaient, selon leur degré de solvabilité connu, leur signature, celle de leur femme ou d'un tiers, ou même des garanties hypothécaires ; elle transmettait ses effets au Crédit agricole avant d'aboutir à la Banque de France, dont le taux d'escompte devenait le régulateur du loyer de l'argent prêté. Pour son compte, le Comptoir prélevait une commission de 2 p. 100 ; celle du Crédit agricole était de 1/2 p. 100 ; de sorte que si le taux de la Banque était de 2 1/2 p. 100, l'intérêt payé par l'emprunteur était de 5 p. 100. Si le taux d'escompte de la Banque s'élevait à 5 p. 100, l'intérêt du prêt était de

7 1/2 p. 100. Ce comptoir a fourni des capitaux considérables à l'agriculture de Seine-et-Marne ; son mouvement d'affaires a dépassé 30 millions en une seule année.

Malheureusement, il s'était constitué sous la forme d'une Société en commandite : les graves méfaits de son gérant ont amené sa mise en liquidation, et retarderont, sans doute, pendant un certain temps, l'institution définitive du crédit agricole dans celui de tous les départements qui l'avait le plus vivement réclamé et qui en a le plus pressant besoin.

§ 3. — *Opérations de la Société.*

762. Les opérations du Crédit agricole étaient déterminées par l'art. 2 des statuts.

La Société pouvait :

1° Faire ou faciliter, par sa garantie, l'escompte ou la négociation d'effets ;

2° Ouvrir des crédits ou prêter sur nantissement ou autre garantie spéciale ;

3° Recevoir des capitaux avec ou sans intérêts ;

4° Ouvrir des comptes courants, opérer des recouvrements ;

5° Créer et négocier des titres en représentation des prêts ou crédits consentis.

I. — Escompte ou négociation d'effets.

763. C'est le conseil d'administration de la Société qui déterminait, suivant les circonstances, les conditions auxquelles avait lieu l'escompte ou la négociation des effets présentés à la Société ; mais trois règles invariables étaient imposées par les art. 2 et 53 des statuts :

1° La Société n'escomptait et ne garantissait que des effets revêtus de deux signatures au moins.

2° Une de ces signatures devait être celle de l'une des personnes admises au bénéfice de l'escompte et de la garantie de la Société.

3° Ces effets escomptés étaient exigibles au plus tard à 90 jours.

En 1870, les valeurs escomptées par la Société s'étaient élevées au chiffre de 1,238,894,000 francs.

II. — Crédits sur hypothèque, sur nantissement et avances sur titres.

764. Les conditions auxquelles avaient lieu les ouvertures de crédit sur hypothèques et les prêts sur nantissement ou autres garanties spéciales, étaient déterminées, suivant les circonstances, par le conseil d'administration de la Société.

Ces prêts reposant sur un gage certain, la Société n'exigeait pas, pour en consentir la réalisation, d'autre signature que celle de l'emprunteur.

En outre, ils pouvaient avoir lieu pour une durée plus longue que celle des prêts commerciaux ordinaires, mais cette durée ne devait pas dépasser trois années. A l'expiration du terme fixé pour leur exigibilité, ils pouvaient être renouvelés pour une période de temps qui ne pouvait excéder trois années.

Ces conditions étaient établies par l'art. 54 des statuts (1).

(1) Cet article était ainsi conçu : « Les ouvertures de crédit, et les prêts assurés par un nantissement ou autres garanties spéciales, peuvent être consentis par une seule signature, mais leur durée ne peut excéder trois ans.

« Ils peuvent être renouvelés à leur échéance. »

Au 31 décembre 1870, le montant des crédits ouverts par la Société et garantis par hypothèque ou nantissement dépassait le chiffre de 67,896,000 francs.

III. — Dépôts de fonds.

765. Aux termes de l'art. 2 des statuts, la Société était autorisée à recevoir des capitaux en dépôt, avec ou sans intérêt, mais le montant de ces dépôts ne devait pas excéder deux fois le capital versé.

Les fonds déposés avaient pour garantie le capital social et tous les autres biens et valeurs de la Société.

Ils étaient productifs d'un intérêt d'un taux variable, suivant les circonstances appréciées par le conseil d'administration.

Le solde des dépôts effectués au Crédit agricole, au 31 décembre 1870, s'élevait à la somme de 5,267,000 francs, versée par 10,373 déposants.

IV. — Comptes courants (1).

766. Toute personne, quelle que tûf sa profession, pouvait obtenir un compte courant au Crédit agricole à la seule condition d'effectuer un premier versement de 500 francs au moins.

Le premier versement devait être de 1000 francs, s'il était effectué en coupons de rentes sur l'État, d'actions ou d'obligations, etc.

Lorsqu'il s'agissait de Sociétés de commerçants ou de personnes dont l'état civil pouvait soulever quelques difficultés, il devait être adressé au Crédit agricole une demande écrite.

---

(1) Voir les instructions de la Société.

La personne à laquelle un compte était ouvert donnait sa signature sur une fiche qui mentionnait ses nom, prénoms, domicile, profession, et ceux des mandataires, s'il y avait lieu.

L'intérêt alloué pour les dépôts en numéraire ou billets de banque courait du lendemain du versement.

Il était délivré au déposant, lors du premier versement :

Un carnet pour l'inscription des versements et retraits de fonds ;

Deux jours après,

Des reçus au porteur ou *chèques* pour les retraits ;

Et, sur la demande qui en était faite, des bons de virement pour le transport des sommes d'un compte à un autre.

Les titulaires de comptes pouvaient déposer des coupons de rentes sur l'État, d'actions ou d'obligations de chemins de fer ou de toutes autres valeurs négociées à la Bourse et payables à Paris, à condition que la somme à payer fût portée sur les coupons mêmes ou connue au moment du dépôt.

Ils pouvaient aussi déposer des titres nominatifs.

L'intérêt pour les dépôts en valeurs de cette nature courait du quinzième jour après le dépôt ou après l'échéance, si le dépôt était antérieur.

Le Crédit agricole inscrivait seul les versements sur les carnets à la colonne du crédit.

Le Crédit agricole n'était pas responsable du préjudice qui pouvait résulter de la perte ou de la soustraction des chèques, s'il n'avait été prévenu à temps pour refuser le payement.

Les chèques n'étaient pas susceptibles d'endossement ; ils étaient datés et portaient la signature du titulaire.

Si la signature différait de celle apposée sur la fiche, si la date indiquée était postérieure à celle de la présentation, ou si le montant dépassait le solde disponible du compte, le payement était refusé.

Les chèques étaient payables à deux jours de vue.

Néanmoins ils étaient remboursés à présentation sur la demande des porteurs, quand ils n'excédaient pas 20,000 francs.

Dans tous les cas, le titulaire du carnet supportait une retenue de deux jours d'intérêt.

Les bons de virement étaient soumis aux mêmes formalités que les chèques. Le montant en était porté au débit du cédant par le crédit du cessionnaire, valeur du jour de la présentation.

Le titulaire du compte inscrivait seul sur le carnet, à la colonne du débit, les sommes qu'il avait retirées.

Le mode de retrait à l'aide des chèques était celui qui offrait le plus de garantie aux titulaires de comptes et au Crédit agricole; toutefois, lorsque les titulaires se trouvaient hors Paris, ils pouvaient disposer du montant de leur crédit par traites ou mandats, à condition que le Crédit agricole ait été prévenu deux jours au moins avant la présentation.

Les comptes courants étaient réglés aux 30 juin et 31 décembre de chaque année. Il était adressé à chaque titulaire un extrait de son compte à ces deux époques, avec invitation de signaler les erreurs ou différences. Les redressements devaient être faits dans le mois.

Les titulaires étaient tenus de représenter leurs carnets, toutes les fois qu'il leur en était fait la demande.

Le Crédit agricole avait le droit de mettre fin aux comptes courants à toute époque ou d'en modifier les dispositions.

Au 31 décembre 1870, le solde des comptes courants s'élevait à la somme de 3,494,000 francs, appartenant à 2,231 déposants.

V. — Bons du Crédit agricole.

767. Aux termes de l'art. 2 des statuts, la Société du Crédit agricole était autorisée à créer et négocier des titres pour les besoins de ses opérations, mais seulement en représentation et dans les limites des crédits ou prêts opérés.

Deux règles étaient imposées à la Société pour la création de ces titres :

1° Leur époque d'exigibilité ne devait pas dépasser 5 ans (art. 2).

2° Ils ne pouvaient être d'une somme inférieure à 100 francs (art. 54).

Les bons émis par le Crédit agricole étaient à ordre ou au porteur.

Leur époque d'exigibilité était de 45 jours au moins à 5 ans au plus.

Ils étaient productifs d'un intérêt dont le taux variait suivant la durée du prêt.

Pour les bons de 45 jours à 1 an, cet intérêt était payé en même temps que le capital.

Les bons d'un an et au-dessus étaient munis de coupons, et l'intérêt en était payé semestriellement.

En 1870, le taux le plus élevé de l'intérêt des bons du Crédit agricole a éte fixé à 4 p. 100 ; au 25 avril de la même année, les bons en circulation représentaient une somme supérieure à 90 millions de francs.

768. Nous venons d'indiquer l'organisation de la Société du Crédit agricole et de faire connaître les chiffres

officiels de ses opérations. Cependant cette Société ne put pas pénétrer assez avant dans les campagnes et apporter un soulagement sensible aux besoins de la petite et de la moyenne culture, dans la plupart de nos départements. Il restait beaucoup à faire à cet égard.

D'où cela vient-il et quels sont les moyens de rendre le crédit plus accessible au cultivateur et de le mettre à même d'y recourir dans la mesure de ses besoins?

769. Dès 1866, le gouvernement impérial mit de nouveau cette grave question à l'étude.

D'une part, il chargea une commission d'examiner les divers systèmes qui s'étaient produits depuis 1856 et de préparer les réformes législatives qui lui paraissaient nécessaires pour favoriser le développement du crédit agricole.

D'autre part, dans cette immense enquête, qu'il institua sur toute la surface du pays, il fit interroger l'agriculture elle-même sur l'état de son crédit et sur les moyens de l'améliorer.

770. La commission (1), après avoir examiné les divers projets qui lui étaient soumis et entendu les hommes

---

(1) Cette commission était composée de :

MM. Suin, sénateur, *président ;*
Comte de Germiny, sénateur;
Cornudet, conseiller d'État;
Lepelletier d'Aulnay, député au Corps législatif;
Guillaumin, député au Corps législatif;
De Raynal, premier avocat général à la Cour de cassation;
De Monny de Mornay, directeur de l'agriculture;
Alauzet, chef de division au ministère de la justice et des cultes;
J.-B. Josseau, député au Corps législatif, *rapporteur ;*
Leroy, maître des requêtes au Conseil d'État, *secrétaire.*

les plus compétents en ces matières, fut d'avis que l'une des causes principales de la difficulté qu'éprouvait le crédit agricole à se propager était dans les entraves que notre législation civile opposait à son développement.

« Quelle est, en effet, disions-nous dans le rapport de la commission (p. 15), la source du crédit? Quelle est la considération qui détermine la confiance du capital? C'est la certitude de n'éprouver aucun retard dans le service des intérêts et dans le remboursement du capital. Quiconque offre au prêteur ces conditions de sécurité a droit au crédit et l'obtient. Si donc le cultivateur ne l'obtient pas aussi aisément que le commerçant, c'est qu'il n'offre pas ces conditions au même degré. Mais à quoi faut-il attribuer cette infériorité? A diverses causes sans doute, et d'abord aux mœurs et aux habitudes des cultivateurs, aussi bien qu'au caractère propre de l'industrie agricole, dont les produits ne se renouvellent qu'une fois par an et sont subordonnés aux influences climatériques. Mais, incontestablement, ce désavantage provient aussi en grande partie de la difficulté que trouve l'agriculteur, dans la législation actuelle, à constituer, au profit du capitaliste, un gage suffisamment disponible et facilement réalisable. »

La commission de 1866 concluait donc, comme celle qui avait fonctionné dix ans auparavant, à l'amélioration du gage agricole par des réformes législatives.

771. Quelles devaient être ces réformes? Les mesures indiquées dans le projet de loi préparé par la commission consistaient :

1° Dans des modifications à introduire au titre du Code civil relatif au nantissement, en vue d'arriver à la constitution d'un gage sans déplacement;

2° Dans l'extension aux vendeurs d'engrais du privi-

lège accordé par l'art. 2102 aux vendeurs de semences;

3° Dans l'application de la juridiction commerciale aux cultivateurs qui souscrivent des billets à ordre, pour les besoins d'une exploitation agricole;

4° Dans la réforme des articles du Code qui règlent actuellement le régime du cheptel, en vue de rendre une entière liberté aux conventions des parties (1).

---

(1) Voir le projet de loi à la suite de mon rapport, pages 53 et suiv.

Dans ce projet, la mesure que la commission considérait comme la plus importante et qui a été en effet admise par plusieurs commissions départementales, est celle relative à la constitution du gage sans déplacement. Le rapport expose longuement les motifs qui ont déterminé la commission à proposer cette modification à l'art. 2076 et à divers autres articles du Code civil. Il fait connaître aussi les propositions qui avaient déjà été faites en ce sens dans les Chambres. Nous croyons utile d'en donner ici un extrait :

« Dès 1860, dit le rapport, une réforme analogue appliquée à « l'agriculture était pressentie et indiquée par le législateur.

« Dans son rapport sur le projet relatif au crédit agricole. « M. O'Quin, au nom de la commission, après avoir exposé « pourquoi la culture ne trouvait pas de crédit, ajoutait :

« Il en serait peut-être autrement si, par une modification des « prescriptions du Code Napoléon relatives au nantissement, « l'agriculteur pouvait engager ses bestiaux, ses récoltes, ses « instruments, sans se dessaisir des objets ainsi donnés en « gage.

« En 1863, lors de la présentation du projet de loi sur le gage « commercial, M. Vernier, député, s'exprimait ainsi dans son « rapport :

« Les art. 2073 et suivants ne sont pas, à coup sûr, le dernier « mot de la législation civile sur le gage; dans l'ordre civil « aussi, on entrevoit la nécessité prochaine que pourrait appor- « ter à de grands intérêts la pratique de cette convention; et là, « comme dans l'ordre commercial, les formalités en gênent et

772. Quels résultats la commission attendait-elle de ces réformes? Nous les résumions ainsi à la fin du rapport : ... ...

« Supposons ces réformes réalisées. Admettons que la « législation soit irréprochable et qu'à des dispositions « défectueuses on ait substitué les plus habiles combi- « naisons, le crédit agricole aura-t-il, par cela même,

---

« en empêchent l'usage. Qui ne voit, par exemple, tout le profit « que pourrait tirer l'agriculture, pour l'établissement et l'exten- « sion du crédit qui lui manque, des facilités que le projet ré- « serve au gage commercial? ...

« Il y a des perspectives d'utilité et de richesse bien faites « pour tenter le législateur de notre temps, et votre commission « est heureuse de pouvoir constater, dans son rapport, que ses « vœux et ses espérances pour une réforme prochaine dans ce « sens ont été partagés par MM. les commissaires du Gouver- « nement. ...

« Cette réforme, déjà proposée en 1856, la commission la pro- « pose encore aujourd'hui sous la forme d'une exception à l'art. « 2076, par la création d'*un gage agricole sans déplacement*.

« Toutefois cette opinion a trouvé dans son sein des contra- « dicteurs. On a objecté que la réforme serait sans efficacité, « qu'elle serait funeste au crédit du cultivateur et qu'elle serait « une source de difficultés et de fraudes. ...

« Lorsqu'on fait un prêt à un cultivateur, a-t-il dit d'abord, « ce n'est pas à ses ustensiles ou à ses bestiaux, c'est à sa per- « sonne que l'on fait confiance. A quoi bon, dès lors, introduire « dans nos lois civiles une exception si considérable aux prin- « cipes admis, alors qu'il est à peu près certain à l'avance qu'il « n'en sera pas fait usage? ...

« La majorité de la commission n'a pas partagé cet avis : elle « croit que, si la valeur personnelle de l'emprunteur est princi- « palement prise en considération, la valeur de ses biens meubles « n'est pas indifférente au capitaliste, et qu'elle est un utile « auxiliaire, soit pour obtenir de lui un crédit quelconque, soit « pour en obtenir un plus élevé. Sans vouloir exagérer son effi-

« atteint le niveau des espérances que l'attente de ces « réformes a fait naître? Compter sur un semblable ré- « sultat, ce serait à coup sûr se faire illusion. Même « alors, le crédit de l'agriculture sera encore et toujours « subordonné à des causes qui tiennent bien plus à des « faits économiques et moraux qu'à des dispositions « législatives, c'est-à-dire à l'abondance plus ou moins

---

« cacité, on peut affirmer avec exactitude que la réforme pro- « posée aura un avantage incontestable : celui de permettre à « l'agriculteur de trouver un capitaliste qui lui prêtera *directe- « ment*, sans être séparé de lui par des intermédiaires dont la « rémunération vienne élever le taux du prêt. Et pour ce capi- « taliste lui-même, quel qu'il soit, maison de banque ou simple « particulier, n'offre-t-elle pas l'avantage d'une garantie supplé- « mentaire? N'est-il pas permis d'espérer, dès lors, que ces « avantages seront successivement compris, que la facilité offerte « par le législateur recevra une application plus fréquente que « ne le pensent ses adversaires, et qu'elle permettra au petit « propriétaire exploitant son fonds et au petit cultivateur de « trouver, dans son voisinage, auprès de capitalistes qui le « connaissent et qui n'auront pas besoin de répondants, de l'ar- « gent ou du crédit à meilleur marché que s'il était obligé d'al- « ler le chercher au loin, en payant des commissions onéreuses?

« Mais, ajoute-t-on, cette sorte d'*hypothèque mobilière* nuira « à son crédit! Qui voudra lui faire des avances, s'il y a lieu de « craindre d'être préféré par un privilège antérieurement con- « senti?

« Cette objection ne nous a pas plus arrêtés que la première. « En effet, la situation du cultivateur en pareil cas ne sera pas « différente de celle du débiteur hypothécaire dont les immeubles « sont déjà grevés. Songe-t-on à nier l'utilité de l'hypothèque « parce que le débiteur grevé ne trouve plus à emprunter? Qu'un « homme soit mis à même d'obtenir un crédit en rapport avec « les garanties qu'il offre, c'est tout ce qu'il est permis de de- « mander à la législation. Au delà de cette limite, il n'a plus « droit au crédit; mais en deçà, il souffre; et si cette souffrance

« grande des capitaux, aux bonnes habitudes et à la « solvabilité des cultivateurs qui lui feront appel. Quel- « que sages et désirables que nous paraissent les modi- « fications législatives que formule le projet joint au « présent rapport, nous nous garderions bien de garantir « que leur réalisation aura les résultats chimériques que « certaines personnes en attendent, et qu'elles procure-

---

« provient de la loi elle-même, la loi est à réformer. Quant à la « crainte d'un privilège antérieur qui pourrait arrêter le capita- « liste, la commission a pensé qu'il n'était pas impossible de « pourvoir à cet obstacle par des mesures propres à rassurer son « esprit. Vous jugerez, Monsieur le Ministre, de l'efficacité de « celles qu'elle vous propose à cet égard.

« Enfin, a-t-on dit encore, le gage sans déplacement serait « une source de fraudes et de difficultés. La réponse à cette ob- « jection est, comme pour celle qui précède, dans les précautions « que la commission a prises pour assurer la sincérité du con- « trat, pour garantir les capitalistes contre toute manœuvre do- « losive et pour fixer d'une manière claire et certaine la date et « le rang du nouveau privilège. »

(Suit, dans le rapport, l'exposé des motifs des dispositions du projet relatives : 1° aux objets sur lesquels le gage peut être établi; 2° à la sanction contre les gardiens infidèles du gage; 3° à la forme du contrat; 4° aux conditions d'existence du privilège vis-à-vis des tiers; 5° au rang et à l'étendue de ce privilège; 6° au mode de réalisation du gage en cas de non-payement.)

Puis cette partie du rapport se termine ainsi :

« En nous résumant sur les effets que l'on peut attendre de la « constitution du gage sans déplacement, nous croyons que, « pour rester dans la vérité, il ne faut ni les exagérer, ni les « amoindrir. Sans doute, ce gage laissé entre les mains du dé- « biteur pourra être quelquefois détérioré ou détourné; sans « doute, établi sans publicité, il ne mettra pas les tiers à l'abri « de toute fraude. Ainsi, sous certains rapports, le prêteur, en « l'acceptant, suivra la foi du débiteur, et ce nantissement « imparfait, dans lequel le droit de préférence n'est pas corro-

« ront à l'agriculture des capitaux en quantité indéfinie « à un taux inférieur à celui auquel se soumettent le « commerce et l'industrie.

« Rapprocher, au point de vue du crédit, l'agriculture « des conditions dans lesquelles se trouvent les deux « autres branches de l'activité humaine, tel est le seul « but vraiment pratique, tel est le seul problème dont « les solutions puissent être avouées par la raison et par « la science.

« C'est le seul aussi que nous nous soyons proposé de « résoudre. »

773. Les idées de la commission et ses appréciations sur les effets des réformes qu'elle proposait étaient partagées par le gouverneur du Crédit agricole, qui, entendu par elle, lui avait fait connaître ses vues sur les questions soumises à son examen.

Dans son rapport, présenté le 26 avril 1866 à l'assemblée générale des actionnaires, il exprimait ainsi son opinion :

« Nous avons toujours cru et nous croyons encore que « le meilleur moyen de donner le crédit à l'agriculture, « c'était de la tirer de son isolement, pour l'assimiler au « commerce et à l'industrie, et de lui ouvrir ainsi la porte,

---

« boré par un droit de garde et un droit de suite efficace, ne « donnera pas de crédit aux gens dont la moralité et la probité « ne seront pas de nature à rassurer le prêteur. Mais, même « dans ces limites, il peut encore être utile; il permet à la cul- « ture de se mettre en rapport direct, sans intermédiaire coû- « teux, avec les capitalistes; là même où il ne crée pas le crédit, « il le fortifie et l'augmente. Il n'offre d'ailleurs aucun inconvé- « nient sérieux; et si, comme dans nos colonies, il parvient à « se développer en France, il pourra rendre des services réels « à l'agriculture. »

« non pas d'un établissement unique, condamné d'avance « à des services limités, mais de tous les établissements « de crédit.

« Vous penserez comme nous que l'agriculture ne peut « sérieusement revendiquer les immunités et les facilités « de crédit du commerce, si elle reste en dehors des règles commerciales pour tout ce qui concerne l'exactitude des échéances, la rapidité et l'économie des procédures judiciaires, les variations du taux de l'intérêt. « Quand l'assimilation sera complète, soyez convaincus « que l'agriculteur trouvera le crédit qu'il recherche, « non pas sans doute un crédit illimité et aveugle, mais « ce crédit juste et raisonné qui s'attache aux bonnes « affaires en se proportionnant à leur durée et à leur « solidité.

« Notre Société ne profite, d'ailleurs, d'aucun privilège; « elle ne jouit d'aucune subvention; sa libre action ne « peut que profiter des améliorations que la sollicitude « éclairée du Gouvernement semble à la veille d'introduire dans les lois qui sont de nature à exercer de l'influence sur le développement du crédit agricole.

« C'est dans cet ordre d'idées, qu'appelé devant une « commission chargée de l'examen des questions de crédit agricole, nous avons proposé, ou du moins indiqué « diverses réformes dont les plus saillantes sont :

« 1° L'abrogation de la loi de 1807 sur le taux de « l'intérêt;

« 2° L'application au gage civil des facilités créées par « la loi du 23 mai 1863, pour la constitution du gage « commercial;

« 3° La possibilité, en ce qui touche les récoltes, engrais, bestiaux, instruments garnissant une exploitation « agricole, de les donner en gage sans déplacement, au

« moyen d'une inscription au bureau des hypothèques ou « de toute autre formalité semblable;

« 4° La réduction du privilège du propriétaire aux fer- « mages échus, à l'année courante et à une seule des « années à courir;

« 5° L'établissement d'un privilège pour les créances « provenant de la livraison d'engrais, bestiaux et instru- « ments;

« 6° La juridiction commerciale pour toute personne « ayant apposé sa signature sur un effet négociable.

« Si ces réformes sont adoptées, la question agricole « aura fait un pas en avant. — Mais il ne faut pas perdre « de vue que, même après ces heureuses réformes, le « crédit sera encore et toujours subordonné à des causes « qui tiennent bien plus à des faits économiques et mo- « raux, qu'à des dispositions législatives, à savoir l'abon- « dance des capitaux, les bonnes habitudes des agricul- « teurs, la solvabilité et la régularité. »

774. Dans les derniers mois de cette même année 1866, l'enquête agricole, organisée par le Gouvernement, s'accomplissait. Quels renseignements a-t-elle fournis sur l'état du crédit agricole? L'insuffisance des capitaux consacrés tant au premier établissement qu'au roulement des exploitations agricoles a été généralement signalée.

Quelles sont les causes de cet état de choses?

« La réponse de l'enquête, dit M. de Monny de Mor- « nay (1), a été partout la même. D'un côté, le dévelop- « pement des valeurs mobilières, les facilités de gestion « et les avantages de revenu qu'elles offrent; d'autre « part, la rareté des bras, les difficultés d'exploitation,

(1) Rapport général sur l'enquête, page 143.

« les conditions du régime hypothécaire, les lenteurs et « les formalités qui entourent les saisies immobilières et « les ventes judiciaires, toutes ces raisons concourent à « éloigner les capitaux de la propriété foncière. L'en- « quête révèle une autre cause qui a eu sa part d'in- « fluence sur le résultat qu'on regrette : c'est l'ambition « qu'ont beaucoup de fermiers d'exploiter une ferme dont « l'étendue flatte leur amour-propre, mais dépasse leurs « ressources. »

775. Le remède à ce mal est-il possible? Sur ce point, dans l'enquête, les opinions les plus contraires se sont produites.

Voici comment elles sont résumées dans le rapport de M. de Monny de Mornay (p. 144) :

« Dans quelques départements, en général rapprochés « de Paris, on s'est montré convaincu du bien que pour- « raient produire des établissements de crédit spéciale- « ment créés pour venir en aide à l'agriculture. De leur « création ou du développement de ceux qui existent « déjà sont attendus les résultats les plus féconds ; et « l'on croit qu'une agriculture intelligente et bien diri- « gée pourrait emprunter à un taux aussi peu élevé que « l'industrie.

« Sur d'autres points, au contraire, on a exprimé la « pensée que faciliter aux agriculteurs les emprunts et « les voies de crédit, ce serait leur ouvrir le chemin de « la ruine. Cette opinion s'appuie sur les nombreux « exemples de cultivateurs qui, n'empruntant que pour « acheter et non pour améliorer, finissent par succomber « sous le poids des dettes qu'ils ont contractées. L'épar- « gne, a-t-on dit, doit seule assurer les améliorations du « propriétaire ; et quant au fermier, c'est dans son bail- « leur qu'il trouvera toujours le meilleur prêteur.

« Enfin un sentiment intermédiaire a dominé dans un « grand nombre de dépositions. A peu de chose près, la « situation étant la même depuis longtemps, on ne sent « pas le besoin d'innover ; et comme beaucoup de per- « sonnes ne verraient pour le cultivateur d'intérêt à em- « prunter que s'il pouvait avoir de l'argent à un taux ex- « ceptionnellement bas, on s'arrête devant les difficultés « d'une solution qu'on n'aperçoit pas. »

Nous avons précédemment, en exposant l'utilité du crédit agricole, fait connaître ce que l'on devait penser, suivant nous, de cette dernière opinion.

776. Mais quels sont les moyens proposés, dans l'enquête, par ceux qui croient à l'utilité de perfectionner le crédit agricole ?

Beaucoup d'idées se sont produites. Le rapport de M. de Monny de Mornay en résume une partie dans les termes suivants :

« On a demandé particulièrement qu'il soit créé une « grande institution financière prêtant spécialement à « l'agriculture et pouvant lui rendre les services que la « Banque de France rend à l'industrie ; que l'on favorise « le développement des associations coopératives de cré- « dit entre cultivateurs ; qu'il soit créé des Sociétés de « crédit et des banques cantonales pouvant émettre des « billets ou des lettres de gage ; que la liberté des ban- « ques d'émission soit établie sous l'autorisation et sous « la surveillance du Gouvernement ; que l'on multiplie « les banques publiques agricoles et que l'on augmente « leurs ressources, soit par le versement dans leurs caisses « des fonds des caisses d'épargne, soit par l'emploi des « 100 millions dont n'use pas le drainage ; que l'on uti- « lise les bureaux de poste comme caisses de dépôt et « d'épargne pour arriver à des prêts à l'agriculture ; que

« des succursales de la Banque de France soient établies « dans tous les chefs-lieux de département et même « d'arrondissement; que les statuts de la Banque soient « élargis de manière qu'elle puise accepter les billets « se rattachant à des opérations agricoles, aux mêmes « conditions que ceux des industriels ou commerçants; « que l'on crée des docks ou magasins généraux où les « cultivateurs pourraient trouver des capitaux, sur consi- « gnation de grains ou autres denrées.

« Sans doute, quelques-uns de ces vœux ont une portée « pratique et peuvent mériter une sérieuse attention; « mais, en général, le résultat que l'on se proposerait par « ces diverses combinaisons, qui, la plupart du temps, « ne se produisent qu'à l'état de théories extrêmement « vagues, serait de procurer à la culture de l'argent à « bon marché, c'est-à-dire à un taux moins élevé qu'au « commerce et à l'industrie, dont les bénéfices plus con- « sidérables peuvent, dit-on, supporter le poids de char- « ges plus lourdes. Mais c'est là une pensée que les « hommes les plus compétents s'accordent généralement « à reconnaître comme impossible à réaliser. Suivant eux, « l'agriculteur qui ne peut pas offrir plus de garanties « que le commerçant ou l'industriel, qui est obligé d'em- « prunter pour un temps plus long, qui n'apporte pas « dans l'exécution de ses engagements l'exactitude et la « ponctualité des usages commerciaux, ne peut pas espé- « rer obtenir des conditions plus favorables que tout autre « emprunteur... »

777. « Ajoutons, dit plus loin M. de Monny de Mornay, « qu'il existe deux objections considérables qui s'oppo- « sent soit aux projets de banques spéciales qui émet- « traient du papier, soit à la création, demandée et auto-

« risée du reste par la législation actuelle, de grands « magasins généraux pour les blés :

« 1° L'art. 1er de la loi des 24 germinal et 4 floréal « an XI, portant création de la Banque de France, dé- « crète que « l'association formée à Paris sous le nom de « Banque de France aura le privilège exclusif d'émettre « des billets de banque aux conditions énoncées par cette « loi », et cet article a été répété par les lois qui ont pro- « rogé le privilège de ce grand établissement. Il est vrai « que la question de la liberté des banques a été fort « agitée en ces derniers temps. Une enquête a eu lieu « récemment sur ce sujet, mais les études ne sont pas « terminées, et cette grande question embrasse trop d'in- « térêts, en dehors de la sphère agricole, pour qu'il soit « possible de l'examiner ici.

« 2° Les hommes les plus compétents en matière de « commerce des grains n'hésitent pas à soutenir que l'ar- « cumulation de grandes quantités de céréales dans les « magasins déterminerait promptement un échauffement « et une fermentation qui détérioreraient les marchan- « dises. »

778. On comprend les préoccupations sous l'empire desquelles le Gouvernement avait provoqué toutes ces études. Il cherchait à faire droit aux réclamations émanées des organes autorisés de l'agriculture. Ces réclamations prouvaient deux choses : la première, c'est que l'argent et le crédit manquaient réellement à la première de nos industries ; la seconde, c'est que la Société du Crédit agricole n'avait point acquis un développement assez étendu pour donner satisfaction à tous ses besoins.

779. « Mais pour atteindre peu à peu le résultat que « l'on recherche, écrivions-nous à cette époque, est-il « nécessaire aujourd'hui de s'adresser à des procédés

« plus ou moins empiriques, à des systèmes plus ou « moins praticables, tels que ceux qui se sont produits « devant les commissions administratives et dans l'en- « quête agricole? Telle n'est pas notre opinion.

« Les moyens d'améliorer le crédit agricole, nous les « avons sous la main. Il suffit de vouloir et de savoir les « mettre en œuvre.

« Quel est l'objet à réaliser? *Il est double : c'est, d'une « part, l'amélioration, par la loi, du gage agricole, afin d'é- « carter le risque qui fait éloigner les capitaux; c'est, d'autre « part, le rapprochement de l'instrument de crédit lui- « même à la portée du cultivateur, comme en Écosse, afin « d'éviter à ce dernier des déplacements onéreux et de lui ren- « dre l'obtention du prêt plus facile, en assurant au prêteur « un meilleur contrôle.*

780. « L'amélioration du gage, elle a été longuement « étudiée. Les travaux des commissions chargées de cette « étude sont entre les mains du Gouvernement; les ré- « formes à faire dans les lois civiles et dans les lois de « procédure pour accroître la valeur des garanties que « peuvent offrir les cultivateurs, pour en simplifier la réa- « lisation et pour restreindre certains privilèges qui en- « travent les prêts à l'agriculture ou pour en créer qui les « favorisent, ont été nettement indiquées au législateur. « C'est à lui qu'il appartient de les réaliser. Telle est la « part qui lui revient dans l'œuvre à accomplir, pour « hâter la solution du problème en levant les obstacles « qu'offrent nos codes aux libres efforts de l'activité hu- « maine et à l'entier développement du crédit. »

781. Quant à la mise de l'instrument du crédit à la portée de l'exploitation agricole, c'est à l'initiative privée qu'il faut la demander. En l'absence de toute réforme législative, une Société centrale avait été fondée; son

crédit s'était établi; les bons émis par elle étaient reçus avec confiance. Elle s'était créé des relations, des correspondances dans certaines parties de la France. D'où vient qu'elle n'a pas réussi? Est-ce à raison des entraves que lui créait la législation actuelle? Ces entraves, sans doute, lui ont créé des difficultés pour faire des prêts à l'agriculture; mais elles n'ont pas été la cause directe et principale de son insuccès. Cet insuccès est-il dû aux pertes éprouvées dans les opérations des prêts agricoles? Pas absolument. Ces opérations, assurément, lui ont causé des déceptions. Des Sociétés intermédiaires patronnées par elle et destinées à lui amener la clientèle agricole, des agences instituées dans des centres importants et conduites avec imprudence, ont amené des désastres que n'a pu couvrir la responsabilité des directeurs. Mais ce qui a surtout amené la chute de la Compagnie, ce sont les grosses pertes qu'elle a subies dans des affaires de banque, dans des avances à l'industrie, au commerce, dans des entreprises financières et dans des participations à des emprunts d'État étrangers. Certes, si ces affaires avaient été bien étudiées, il est probable que, jointes aux opérations purement agricoles, elles seraient devenues pour elle une source de bénéfices.

C'est dans ces conditions que prospèrent les banques agricoles d'Angleterre, d'Écosse et d'Italie. Mais, sans parler des brèches faites au capital de la Société du Crédit agricole par la chute de plusieurs de ses agences, comment eût-elle pu résister à la suspension des payements du vice-roi d'Égypte, auquel le Crédit agricole, en puisant dans la caisse du Crédit foncier, avait fait une avance de 168 millions? Nous avons raconté, dans notre Introduction (p. LXVI et suiv.), les détails de cette désastreuse *affaire égyptienne*, qui a déterminé, en 1876, la mise en liquidation de la Société du Crédit agricole. Il serait oiseux de

refaire ici l'historique de la chute de cette Compagnie et de sa fusion avec le Crédit foncier. Le lecteur trouvera l'exposé de ces faits et des incidents judiciaires qui les suivirent dans l'*Introduction* qui précède notre ouvrage.

On ne peut donc pas arguer de cet exemple pour dire qu'une institution de ce genre ne saurait réussir en France. La vérité, c'est que l'expérience n'a pas été faite, puisque la Société qui avait été fondée dans ce but a été détournée de sa véritable mission par de hautes imprudences et par le défaut d'une surveillance sérieuse de la part de son gouvernement.

SECTION III.

NOUVELLES ÉTUDES FAITES EN FRANCE DEPUIS 1878, EN VUE DE LA RÉORGANISATION DU CRÉDIT AGRICOLE.

Sommaire.

782. Congrès international de 1878. — Exposé de l'état de la question au nom de la Société des agriculteurs de France. — Commission instituée par le Ministre de l'agriculture et du commerce en 1879. — Renseignements recueillis auprès des conseils généraux.

783. Renseignements fournis par les consulats. — Nouveaux renseignements sur le crédit agricole en Allemagne. — Sociétés coopératives *Schultze-Delitsch* et système *Raffeiden*.

784. Le crédit agricole en Italie. — Sociétés coopératives fondées par M. Luzatti dans le nord de l'Italie. — Fonctionnement de ces Sociétés. — Concours qu'elles prêtent à l'agriculture. — Opinions de M. Léon Say et de M. Labiche sur ces Sociétés.

785. Situation des agriculteurs en Hollande et en Suède. — Facilités qu'ils ont pour se procurer des capitaux.

786. Nouveaux renseignements sur le crédit des agriculteurs en Angleterre et en Écosse. — Les banques écossaises. — Organisation de ces banques. — Services qu'elles rendent à l'agriculture.

787. Résultats des études de la commission ministérielle. — Projet de loi présenté au Sénat par M. de Mahy, ministre de l'agriculture, ayant pour objet la constitution du gage sans tradition et la commercialisation des engagements des agriculteurs. — Analyse des principales dispositions de ce projet.

788. Le projet de loi de M. de Mahy est renvoyé devant une commission sénatoriale. — Objections présentées par M. Bozérian. — Nouveau projet élaboré par cette commission. — Rapport de M. Labiche. — D'après le nouveau projet de loi, le bénéfice du gage sans tradition sera accordé à tout le monde et sur tous les objets mobiliers.

789. Vives attaques auxquelles donne lieu ce projet dans le Sénat. — Critiques de M. Oudet. — Examen de ce projet. — La constitution du gage agricole sans tradition en faveur des agriculteurs est une exception justifiée par un intérêt supérieur et qui ne détruit pas les principes de notre Code civil.

790. Renvoi du projet par le Sénat à la commission. — Ajournement de la délibération. — Demande d'avis adressé par la commission à la Société nationale d'agriculture. — Enquête poursuivie par cette Société en France et à l'étranger. — Rapport et avis ajournés après les vacances.

791. En Belgique, la question législative est résolue. — Loi votée par la Chambre des représentants et par le Sénat, les 4 et 20 décembre 1883. — Emploi des fonds des caisses d'épargne à des prêts à l'agriculture. — Constitution d'un privilège sur le mobilier agricole pour garantir ces prêts.

792. Conclusion. — Dans quelle mesure les réformes législatives projetées pourront-elles favoriser le développement des prêts à l'agriculture? — Plan d'une organisation du crédit agricole en France.

782. Les esprits qui se préoccupent de l'avenir de notre agriculture et des effets que le crédit pourrait avoir sur la production agricole, ne se sont pas laissé décourager par l'insuccès de la Société fondée en 1860. Ils ont soulevé de nouveau la question devant le public, et de toutes parts on s'est livré à de nouvelles études pour savoir comment on pourrait procurer aux agriculteurs, propriétaires et fermiers, les capitaux qui leur font défaut.

En 1878, sur l'initiative de la *Société des agriculteurs de France*, un congrès agricole international s'ouvrit à Paris lors de l'Exposition universelle, dans les salons du Trocadéro, et nous-même avons exposé devant cette assemblée l'état de la question et les propositions qui formaient la conclusion du rapport que nous avions rédigé au nom de la commission de 1866. Le congrès, auquel assistaient beaucoup de notabilités des nations étrangères, discuta notre projet, mais se sépara sans avoir formulé une opinion.

L'année suivante, une commission spéciale, instituée

par le Ministre de l'agriculture et du commerce, fut chargée, sous la présidence de M. Léonce de Lavergne, d'étudier les modifications qui pourraient être apportées à notre législation civile sur ce point, et de préparer un projet de crédit agricole.

Pour éclairer les travaux de la commission, le Ministre prescrivit une enquête auprès des conseils généraux, et demanda, par l'intermédiaire du Ministre des affaires étrangères, à nos représentants à l'étranger, des renseignements sur les institutions fondées dans les autres pays en vue de faciliter aux cultivateurs l'accès du crédit mobilier.

Les renseignements fournis par les conseils généraux sont conformes en tout point à ce que nous avons toujours dit de la situation de nos agriculteurs.

Tous n'ont pas répondu, et, parmi ceux qui ont envoyé des réponses, il existe assurément de grandes variétés sur la proportion des capitaux qui manquent aux cultivateurs dans diverses contrées pour la production des céréales ou pour l'élève du bétail, aussi bien que sur les difficultés plus ou moins grandes qu'ils éprouvent à trouver du crédit chez les notaires, les banquiers, les capitalistes, et enfin sur le taux d'intérêt, variant de 4 à 8 p. 100, de l'argent qu'on leur avance.

Mais la généralité des réponses confirme les précédentes enquêtes sur le défaut de capitaux suffisants et sur la difficulté, pour les cultivateurs, de s'en procurer à des conditions assez modérées pour que le recours au crédit présente de sérieux avantages et permette de s'en servir pour faire des améliorations agricoles.

Quant aux moyens proposés par les conseils généraux, ils sont très divers et quelquefois contradictoires.

Tandis que certains conseils demandent l'abrogation

des dispositions du Code civil sur le cheptel et la liberté de ce contrat, d'autres repoussent toute modification sur ce point.

La modification de l'art. 2102 du Code civil, en ce qui touche le privilège du propriétaire, est demandée par divers conseils qui proposent de le réduire à deux années, plus l'année courante; mais quelques-uns la repoussent.

Dans plusieurs départements, on a demandé la création du gage à domicile, et, par conséquent, la modification de l'art. 2076 du Code civil; dans d'autres, on s'est borné à demander l'assimilation du cultivateur au commerçant.

On a réclamé la création d'une banque spéciale ou de banques spéciales, à savoir :

Par l'État, dans onze départements; par des Sociétés garanties ou contrôlées par l'État, dans un seul; par des Sociétés subventionnées par l'État, dans cinq départements; par des Sociétés libres, dans neuf départements.

On a demandé aussi la réduction de l'impôt foncier, l'abaissement des droits d'enregistrement sur les prêts, l'abaissement des droits de mutation après décès en ligne directe, et l'organisation de syndicats d'agriculteurs pour rechercher, conseiller et répandre les bonnes méthodes de culture et jeter les bases de caisses locales de dépôts et de prêts.

Les autres mesures proposées ne présentent aucun intérêt sérieux.

Les informations transmises par nos consulats tendent toutes à démontrer que dans la plupart des pays, le crédit mobilier agricole n'est pas organisé d'une façon satisfaisante. Il existe cependant quelques exceptions.

Nous avons donné plus haut les renseignements par nous recueillis avant 1852. Il nous reste à les compléter

par ceux recueillis dans la dernière enquête (1880), et par d'autres documents récents.

783. En Allemagne, il n'existe aucune Société spéciale de crédit agricole proprement dit, c'est-à-dire faisant exclusivement des prêts à l'agriculture; mais on y trouve des banques foncières et d'autres établissements qui font aux agriculteurs des prêts basés uniquement sur le crédit personnel, en même temps qu'ils prêtent à d'autres personnes.

Dans le grand-duché de Bade, les cultivateurs qui ont besoin de capitaux s'adressent à des amis, à des voisins ou à de petits capitalistes israélistes. Chez ces derniers, le taux de l'intérêt est très élevé, et les frais, ainsi que les droits fiscaux, représentent environ le dixième des sommes prêtées.

Il faut signaler toutefois l'existence de caisses communales qui prêtent à 6 p. 100 aux cultivateurs pour acheter des bestiaux. Ces caisses restent jusqu'au remboursement intégral propriétaires des animaux acquis avec les avances qu'elles ont consenties; en outre, elles exigent l'assurance de ces bêtes. Le remboursement du prêt doit toujours être effectué dans l'année. Ces caisses sont surtout utiles aux cultivateurs qui se livrent à la spéculation de l'engraissement.

En *Bavière*, la Banque foncière de Munich joint à ses prêts hypothécaires des opérations de crédit mobilier personnel.

Il existe, en outre, dans chaque cercle du royaume, des caisses de crédit mutuel, qui prêtent aux cultivateurs de petites sommes sur gage ou sur caution. Ces avances sont remboursables à long terme et avec un intérêt de 3 à 4 p. 100, suivant le taux de l'escompte de la Banque de l'Empire. Ces caisses ont un centre commun, dit *Union*

de crédit agricole, et sont basées sur la solidarité de tous les membres, responsables des opérations de la Société.

Les agriculteurs, en Allemagne, trouvent encore des ressources auprès des Sociétés coopératives de crédit, dites système *Schultze-Delitsch* et système *Rafseiden.*

Le premier, on le sait, consiste dans l'association solidarisée des habitants d'un canton ou d'un cercle, qui sont responsables des opérations faites par l'établissement. Ces banques ne devraient prêter qu'à leurs membres; mais en fait elles font des avances à toutes personnes jugées solvables, même aux cultivateurs. Les avances et les prêts qu'elles font sont toujours à échéances fixes, et représentés par des billets que souscrivent les emprunteurs. Le taux de l'intérêt est de 1 p. 100 plus élevé que celui de la Banque de l'Empire.

Le système *Rafseiden* offre le même mécanisme, avec cette différence que chaque banque limite son action à une seule commune, et qu'elle ne fait aucun prêt aux personnes étrangères à l'Association.

Ces deux banques empruntent pour prêter à leurs associés ; de telle sorte que, dans les deux systèmes, chaque Société, avec un faible capital social de garantie, sert d'intermédiaire entre le prêteur et l'emprunteur, et ce dernier, qui doit être membre de l'Association, participe aux bénéfices réalisés par elle sur l'ensemble des opérations. Outre qu'elles rendent des services importants aux agriculteurs, ces deux systèmes de banques tendent à développer parmi eux l'esprit d'association et les habitudes commerciales.

784. Dans une grande partie de l'Italie, les cultivateurs qui ont besoin de capitaux ne les obtiennent qu'à des conditions très onereuses. Le privilège constitué en faveur du propriétaire par l'art. 2102 de notre Code civil,

qui a été reproduit presque identiquement dans la législation italienne, est considéré comme un sérieux obstacle au crédit des fermiers, qui composent la plus grande partie des cultivateurs.

Le gouvernement a tenté, à plusieurs reprises, en particulier par une loi du 21 juin 1869, de remédier à cette situation en favorisant la création de Sociétés de crédit agricole, mais toutes ses tentatives sont demeurées sans succès. Une banque agricole avait été créée à Florence, il y a plusieurs années; elle a fini par disparaître, succombant sous les pertes qu'elle avait éprouvées, bien qu'elle fût dirigée avec sagesse. Actuellement, il ne se trouve dans la péninsule italienne aucun établissement de crédit agricole régi par cette législation spéciale.

Cependant, dans l'Italie septentrionale, depuis une vingtaine d'années, il s'est fondé, grâce à l'intervention d'un économiste distingué, M. le député Luzatti, des banques populaires de crédit mutuel, sur le modèle des banques allemandes *Schulze-Delitsch*, qui rendent de grands services aux petits agriculteurs.

Ces banques sont des Sociétés coopératives par actions qui reçoivent des dépôts de leurs associés et qui leur consentent des prêts ou qui escomptent leurs billets. Elles n'ont pas d'autre clientèle que celle de leurs actionnaires, lesquels sont solidaires les uns des autres. Elles escomptent le papier commercial aussi bien que le papier agricole. La loi italienne n'établit pas de différence entre les effets souscrits par des agriculteurs et ceux qui sont souscrits par des négociants; la cause pour laquelle ils sont créés n'entre aucunement en considération : tous les effets à ordre sont commerciaux. Cette disposition de la loi facilite beaucoup la solution de la question du crédit agricole. Ces institutions ont pris une si grande exten-

sion, qu'il s'en trouve dans les plus petites villes, faisant ainsi pénétrer le crédit jusque dans les populations des campagnes.

Les dépôts qu'elles reçoivent rapportent aux déposants un intérêt de 3 à 5 p. 100. Les prêts qu'elles consentent aux agriculteurs sont faits à un taux d'intérêt qui varie, suivant les contrées, de 6 à 7 et 8 p. 100. Les frais de gestion sont presque nuls. Les bénéfices proviennent de l'écart entre le taux d'intérêt payé aux déposants et celui que l'on perçoit des prêts et des escomptes. Les emprunteurs étant eux-mêmes sociétaires, participent aux bénéfices de la Société.

Il existe de ces banques dans beaucoup de villes du nord de l'Italie : à Milan, à Lodi, à Crémone, à Padoue, à Bologne, etc.

La principale de ces banques est celle de Milan. Elle réescompte les billets agricoles endossés par les innombrables banques populaires qui rayonnent autour d'elle dans toute la Lombardie. En 1882 elle a escompté à ces petites banques 39,000 effets pour 52 millions de francs; elle a reçu à l'encaissement 5,327 effets pour 8 millions et demi ; elle a émis sur les petites banques pour 19 millions et demi de chèques et a payé pour 60,800,000 francs de chèques émis par elles. La somme de ses dépôts s'élève à 60 millions de francs.

La banque de Lodi peut être citée comme modèle des petites banques qui fonctionnent dans les villes moins importantes. Elle n'était à l'origine qu'une Société de secours mutuels. C'est en 1864 qu'elle se constitua en banque populaire. Ses statuts étaient très sévères; nul ne pouvait posséder plus d'une action et le maximum des prêts était de 500 francs. On ne peut naturellement, c'est la règle de toutes les banques populaires, emprunter que

si on est sociétaire. La rigueur du règlement, quant au maximum du montant des prêts, a été atténuée par la suite. Aujourd'hui, le capital-actions est de 1,400,000 francs et le fonds de réserve de 679,000 francs. Elle possède 15 succursales. En 1882, les caisses d'épargne qu'elle avait ouvertes avaient reçu en dépôt 7,800,000 francs fournis par 9,280 déposants.

Parmi ces succursales, celle de Casal-Pusterlengo fut la première ouverte. Cette ville est le chef-lieu d'un arrondissement d'une population de 30,000 habitants. Les terres y valent de 3,000 à 4,500 francs l'hectare. Les trois quarts des sociétaires appartiennent directement ou indirectement à la classe agricole. Le nombre total est de 1118 pour un capital de 134,000 francs. Les dépôts s'élèvent à 597,000 francs répartis sur 811 livrets. La moyenne des prêts est de 900 francs. Les prêts servent au renouvellement du bétail et au payement de l'impôt, afin de laisser le temps aux producteurs d'écouler leurs produits quand il y a une tendance à la hausse.

Dans son remarquable rapport au Sénat sur le projet de loi en discussion, M. Labiche, qui a étudié ces banques sur place, avec M. Léon Say, s'exprime ainsi : « Il existe 210 Sociétés coopératives de crédit qui administrent 300 millions de dépôts, garantis par un capital qui s'accroît chaque année et qui s'élève en ce moment à 66 millions. »

Il n'y a pas, en Lombardie, de centre de production agricole de quelque importance qui ne soit doté d'une de ces banques ou d'une de leurs succursales. Tous les cultivateurs solvables y trouvent les facilités de crédit que les commerçants obtiennent dans les villes. Les pertes sont extrêmement rares ; elles sont nulles, pour ainsi dire, dans la clientèle agricole.

Les dividendes répartis aux associés sont, en général, supérieurs à 5 p. 100. Chaque année, les fonds de réserve sont augmentés de sommes importantes, et une quote-part des bénéfices est affectée à des œuvres d'intérêt public (prêts d'honneur; prêts de faveur à des incendiés, à des inondés; subventions à des Sociétés de secours mutuels, etc.).

Partout la diminution de l'usure et l'abaissement du taux de l'intérêt ont été la conséquence immédiate de l'établissement d'une banque populaire agricole.

Aussi le mouvement se propage : dans toute l'Italie on trouve des banques populaires, dans les lagunes de l'Adriatique, comme dans les montagnes de la Calabre.

La multiplication et les progrès de ces institutions font le plus grand honneur aux hommes de dévouement qui en acceptent la direction.

Partout les administrateurs exercent leurs fonctions gratuitement. Nous avons vu à Milan, à Crémone, à Padoue, à Bologne, etc., les citoyens les plus éminents dans la science comme dans la politique, savants, sénateurs, députés, anciens ministres, se réunir, sans distinction d'opinion, pour travailler ensemble aux succès des établissements de crédit. Nous les avons vus se faire un devoir patriotique de se consacrer à l'administration des banques populaires, comme des caisses d'épargne et des Sociétés de secours mutuels, toutes associations qui se prêtent un concours constant.

Une des principales causes du succès des banques populaires d'Italie, c'est qu'elles ont associé les opérations commerciales aux opérations agricoles. La longueur de l'opération agricole pour aboutir à la réalisation du bénéfice, constitue une difficulté pour les prêts à l'agriculture, dans tous les pays. On ne peut remédier

à cette difficulté qu'en réunissant les deux sortes d'opérations.

« Le crédit agraire n'est possible, dit M. Léon Say « dans son étude sur la haute Italie (1), qu'à la condi- « tion que la clientèle ne soit pas entièrement agricole, « et qu'elle comprenne, outre les agriculteurs, un assez « grand nombre de commerçants et d'industriels. Il faut « pour les opérations agricoles des échéances longues, et « on ne peut consacrer à des prêts agricoles ou à des « escomptes d'effets renouvelés par des agriculteurs que « la portion des dépôts qui reste toujours au fond de la « caisse d'épargne. Pour la partie qui pourrait être re- « prise par les déposants, il faut une contre-valeur en « effets de petits commerçants. »

M. Luzzatti, l'un des membres les plus éclairés du Parlement italien, exprime la même pensée dans un mémoire sur la loi de 1869 relative au crédit agricole, dont nous avons parlé plus haut : « Cette loi, dit-il, est une erreur « dans sa conception fondamentale. Elle suppose qu'on « peut fonder des institutions ayant pour but unique le « crédit agraire, et que, pour qu'elles puissent atteindre « ce but, il faille leur interdire toutes autres opérations, « quelles qu'elles soient. C'est en cela que réside le « principal défaut de cette loi, car il est nécessaire que « les opérations de commerce soient associées à celles de « crédit agricole. Le législateur ne s'est pas aperçu que « c'est précisément dans le mélange des opérations di-

(1) Voir *Dix jours dans la haute Italie*, p. 24. Nous avons puisé dans ce remarquable écrit de M. Léon Say la plupart de nos renseignements sur les banques populaires du nord de l'Italie.

« verses que réside le moyen le plus sûr de faire vivre « les institutions qu'on voulait fonder. »

Les avantages de ce système de banques coopératives dû exclusivement à l'initiative privée sont considérables. Elles recueillent, par leurs nombreuses succursales, l'épargne du pays et la font servir au progrès de l'industrie et de l'agriculture locales. De plus, elles habituent les populations à l'épargne, aux opérations de banque, à la fidélité et à l'exactitude des engagements pris. Lorsque ces banques populaires se seront répandues dans toute l'Italie, il n'est pas douteux que les résultats ne s'en fassent sentir sur la production nationale et en particulier sur la production agricole. M. Léon Say, à la fin de sa remarquable étude, se pose la question de savoir si ces banques sont susceptibles d'être introduites en France. Il exprime un doute à cet égard : « Mais, ajoute-t-il, ce « qu'il faut en retenir avec soin, ce sont les principes qui « les ont fait naître : l'initiative, la décentralisation, le « dévouement aux intérêts des classes laborieuses, et la « lutte que tout ce que nous avons vu nous engage à « continuer ; nous voulons dire la lutte contre le socia- « lisme d'État. »

Dans la Sicile, qui ne renferme que de grands domaines, l'exploitation du sol est faite par des entrepreneurs d'agriculture, qui afferment un domaine et le font exploiter par des métayers auxquels ils fournissent le matériel, les animaux et les semences. Les entrepreneurs sont des capitalistes ou des commerçants qui trouvent facilement des fonds sur billets à trois mois, soit à la Banque de Sicile, soit dans les succursales de cet établissement.

785. Les cultivateurs, en Hollande possèdent, en général, les capitaux nécessaires, et s'ils éprouvent le besoin de s'en procurer, ils s'adressent soit aux notaires,

soit aux banques locales. Les banques acceptent des billets à deux ou trois mois d'échéance. Le crédit accordé par les notaires est plus long : il est consenti pour une, deux et même trois années. Dans les banques, comme chez les notaires, les avances ne sont accordées que sur la caution de deux personnes solvables, et les conditions ainsi que le taux de l'intérêt varient suivant le degré de solvabilité de l'emprunteur. Il n'existe aucune institution spéciale de crédit agricole mobilier.

Les agriculteurs sont d'ailleurs exacts, et l'on voit qu'ils appartiennent à cette nation qui a su, la première, reconnaître et pratiquer les véritables lois économiques du commerce.

En *Suède*, les agriculteurs possèdent généralement le capital d'exploitation nécessaire, et, dans tous les cas, le crédit ne leur fait pas défaut, car ils trouvent facilement dans les banques locales, les caisses d'épargne et les caisses communales, les fonds dont ils peuvent avoir besoin.

Les banques ouvrent des comptes courants éventuels ou font des prêts sur billets à six mois; les caisses d'épargne accordent des avances remboursables à un an, et les caisses communales prolongent pendant plusieurs années l'échéance des emprunts qui leur ont été faits. Le prêt n'a lieu toutefois que sous condition par l'emprunteur de présenter des répondants qui demeurent garants de la dette. Ces divers établissements, banques et caisses, sont, du reste, ouverts à tous, et non spéciaux aux agriculteurs, et il n'existe dans le pays aucune institution particulièrement destinée à favoriser le crédit agricole. Une loi ayant pour objet la création d'un établissement qui devait faire des prêts aux agriculteurs sur consignation

de leurs produits fut votée en 1867, mais elle n'a jamais été appliquée.

Les agriculteurs, grands et moyens, placent dans les banques leurs fonds disponibles; les petits les déposent dans les caisses d'épargne. Pour les dépôts à terme fixe, les banques payent un intérêt de 5 p. 100; pour ceux remboursables à vue, de 2 à 3 p. 100, suivant les circonstances et le taux de l'argent.

786. C'est toujours en Écosse et en Angleterre, comme nous l'avons déjà dit, que les agriculteurs trouvent le plus facilement du crédit.

Certes, le nombre des agriculteurs écossais qui manquent du capital nécessaire est assez élevé, puisqu'il atteint la proportion de 20 p. 100 pour ceux qui exploitent de grands domaines, et celle de 40 p. 100 pour ceux qui dirigent des fermes de moyenne et de petite étendue. Mais cet inconvénient est racheté par la facilité avec laquelle ces fermiers se procurent de l'argent dans les banques.

Nous avons décrit plus haut l'admirable organisation de ces banques, au nombre de 10, qui, avec leurs 844 succursales, répandent les avantages du crédit jusque dans les plus petites bourgades. Les fermiers, en Écosse comme en Angleterre, sont régis par les mêmes lois que les commerçants; ils relèvent des mêmes tribunaux, sont soumis aux mêmes lois d'exécution et peuvent être mis en faillite. Dans ce dernier cas, le privilège du propriétaire est limité à une seule année de fermage, et, s'il est dû plus d'une année, le surplus de la créance fait masse avec les autres et ne vient qu'au marc le franc au partage de l'actif du débiteur.

La condition légale des cultivateurs étant la même que celle des commerçants, les banques ne font aucune difficulté pour leur ouvrir des crédits. Dans ces banques, le

mode le plus pratique est le crédit à découvert, sans échéance fixe (*cash acconnts*). La banque, qui peut, à son gré, rendre exigible le montant de ses crédits, les ferme très rarement; elle les maintient toutes les fois que les débiteurs payent exactement les intérêts et travaillent à se libérer par petites fractions. A ce point de vue, du reste, les fermiers écossais peuvent être cités comme des modèles de ponctualité, car ils satisfont à leurs engagements avec la même régularité que les négociants. Même, pendant le cours des mauvaises années que les agriculteurs du Royaume-Uni viennent de traverser, on a remarqué qu'il y avait eu moins de faillites parmi les fermiers écossais que dans les autres industries.

Les banques écossaises offrent aux agriculteurs tous les moyens possibles pour faciliter le mouvement des affaires. Ainsi, non seulement elles ont de nombreuses succursales, et, par leur entremise, toutes les transactions se règlent au moyen de chèques ; mais encore, dans toutes les foires et sur tous les marchés, des agents de ces banques transportent leur bureau sur la place publique même et reçoivent les déclarations de leurs clients, dont les ventes et les achats se soldent à l'instant par de simples virements de comptes.

787. Les travaux de la commission de 1879 ont été résumés dans les rapports de M. Bozérian, son dernier président; de M. le comte d'Esterno et de M. Mauguin, secrétaire; ces rapports se terminent par une proposition de loi présentée à M. de Mahy, alors ministre de l'agriculture. Cette proposition écartait toute idée d'organisation du crédit agricole par l'État; elle consistait uniquement dans la réforme de certaines dispositions de la loi actuelle considérées comme des entraves au développement de ce crédit.

Les réformes proposées étaient : la liberté des conventions en matière de cheptel, la constitution d'un gage agricole sans déplacement, la restriction du privilège du bailleur, la commercialisation selon les engagements de l'agriculteur, etc. En un mot, c'étaient, sauf quelques modifications, les innovations formulées dans le projet de loi préparé par la commission de 1866.

M. de Mahy soumit cette proposition à M. le Ministre de la justice, qui fit écarter les dispositions relatives au cheptel, comme devant mieux trouver leur place dans le projet de Code rural toujours en élaboration devant le Sénat, et à M. le Ministre des finances, qui exigea que la transcription des actes de prêts eût lieu au chef-lieu d'arrondissement, chez le conservateur des hypothèques, et non au chef-lieu de canton, au bureau du receveur d'enregistrement, comme le demandait la commission.

Ainsi modifié, le projet fut présenté au Sénat le 20 juillet 1882, par le Ministre de l'agriculture.

Il renfermait 29 articles.

Voici quelles étaient ses principales dispositions :

Il se divise en deux titres : l'un relatif à la constitution du gage sans déplacement, l'autre relatif à la commercialisation des engagements de l'agriculture.

L'objet du gage sans déplacement est ainsi défini par l'art. 1er : « Le privilège de l'art. 2102 du Code civil, c'est-à-dire le privilège du créancier sur le gage dont il est saisi, existe indépendamment de la mise en possession du créancier gagiste, quand le gage a pour objet : une récolte encore pendante ; des produits récoltés, des coupes ordinaires de bois taillis ou de futaies régulièrement aménagés dans l'année qui précède celle de l'abatage ; des ustensiles agricoles ou des animaux, mais seulement

lorsque ces ustensiles ou animaux ont été attachés au fonds rural par un fermier, colon ou métayer. »

Pour la constitution de ce gage, il suffit que les deux parties en fassent la déclaration verbale devant le juge de paix du canton de l'emprunteur, assisté de son greffier.

Pour que le privilège du créancier gagiste soit opposable aux tiers, il faut que l'acte constitutif du gage ou l'expédition de la déclaration verbale soit transcrite sur un registre spécial par le conservateur des hypothèques de l'arrondissement dans lequel est situé l'immeuble auquel se rattachent les objets donnés en gage.

Lorsqu'il s'agit des récoltes pendantes, si le débiteur néglige de faire en temps utile sa récolte, le créancier peut, après une mise en demeure et sur simple ordonnance du juge de paix du canton, être autorisé à effectuer ladite récolte aux lieu et place du débiteur. Il avance les frais nécessaires, lesquels lui sont remboursés par privilège sur la récolte ou son produit (art. 9).

Le débiteur ne peut, sans le consentement du créancier, engager avec déplacement des objets engagés sans déplacement (art. 10).

Si le débiteur ne paye pas à l'échéance, le créancier peut, huit jours après une signification, faire procéder à la vente publique des objets qui lui ont été donnés en gage sans déplacement, dans les formes prescrites par les art. 617 et suivants du Code de procédure civile. Toute clause qui autoriserait le créancier à s'approprier le gage ou à en disposer sans les formalités ci-dessus est nulle (art. 11).

Le créancier gagiste est réputé saisi du gage à partir de la transcription. En conséquence, son privilège à l'égard des autres privilèges mobiliers établis soit par les

art. 2101 et 2102 du Code civil, soit par les lois spéciales, a le même rang que si le créancier avait été mis réellement en possession (art. 12).

Le privilège du bailleur d'un fonds rural ne peut être exercé à l'encontre du créancier gagiste, même quand le bail a acquis date certaine, que pour les fermages des deux dernières années échues, de l'année courante et d'une année à partir de l'expiration de l'année courante, ainsi que pour tout ce qui concerne l'exécution du bail (art. 13).

Le créancier gagiste ne peut, en aucun cas, exercer son privilège au préjudice du tiers acheteur qui a été mis en possession des objets engagés

Il conserve seulement son droit de préférence sur le prix de la vente. Il peut néanmoins, pour sauvegarder ce droit, saisir et arrêter, entre les mains de l'acheteur, le prix des objets engagés (art. 17).

Les art. 408 et 463 du Code pénal pourront être appliqués au débiteur et à ses représentants pour détournement ou déplacement frauduleux des objets donnés en gage (art. 18).

Enfin le titre II du projet de loi contient un seul article qui caractérise les opérations agricoles et assimile les agriculteurs aux commerçants, excepté toutefois sur ce point que les agriculteurs ne pourront jamais être déclarés en faillite.

Ce sont les tribunaux de commerce qui connaîtront des actions exercées contre tout propriétaire d'un fonds rural, contre tout fermier, colon ou métayer, tout directeur, administrateur ou gérant d'une entreprise agricole, qui aura apposé sa signature ou celle de la Société qu'il dirige, sur un billet simple, quand son obligation aura pour cause un billet à ordre, ou un chèque, ou même une

opération agricole. Les billets à ordre et les chèques souscrits par l'une de ces personnes seront censés faits pour les besoins de l'agriculture (art. 49).

Telles étaient les nouvelles règles établies dans le projet présenté par M. de Mahy, ministre de l'agriculture, et par M. Léon Say, ministre des finances, au nom du Gouvernement.

788. Ce projet fut renvoyé à la commission sénatoriale chargée d'examiner la proposition de loi relative au taux de l'intérêt de l'argent.

Dans la commission, l'article relatif au nantissement à domicile donna lieu à quelques objections. On les voit formulées dans le préambule d'une proposition de loi sur les banques d'agriculture, déposée par l'un des membres de la commission, M. Bozérian.

Cette innovation, suivant l'honorable sénateur, est contraire au principe d'égalité entre les citoyens devant la loi. « Si le nantissement sans le déplacement du gage, « dit-il, obtenait dans la pratique le succès qu'en espè- « rent les promoteurs du projet du Gouvernement, les « manufacturiers ne seraient-ils pas fondés à demander « que ce mode de crédit leur soit applicable? Les ou- « vriers qui, au jour du chômage, de la gêne, vont dé « poser au mont-de-piété leurs vêtements, leurs matelas, « leurs outils, c'est-à-dire toutes ces choses nécessaires « à l'existence, n'auraient-ils pas aussi le droit de récla- « mer le partage d'une faculté dont les avantages seraient « si grands, surtout pour eux? Pourrait-on alors répon- « dre par une fin de non-recevoir à ces sollicitations, et « déclarer ainsi implicitement que ce mode de crédit doit « constituer un privilège exclusif au profit des agricul- « teurs? »

C'est sans doute pour répondre à cette réclamation que

la commission du Sénat crut devoir étendre la facilité offerte par le projet de loi aux agriculteurs, et rendre le gage sans tradition applicable à tous gages constitués par le commerce, par l'industrie et par tous les citoyens. C'est par l'extension que la nouvelle commission donna à cet article que son travail diffère essentiellement des propositions présentées jusque-là à la discussion des Chambres.

M. Labiche, l'un des membres de la commission, fut chargé de rédiger le rapport; il s'explique ainsi sur ce point :

« Les besoins des agriculteurs sont la principale préoc-
« cupation de ceux qui cherchent à donner de nouvelles
« facilités au crédit réel mobilier, mais cette préoccupa-
« tion ne doit pas être exclusive.

« Pourquoi, par exemple, le gage sans tradition pour-
« rait-il être constitué sur les chevaux d'un laboureur et
« ne pourrait-il pas l'être sur ceux d'un meunier ou d'un
« entrepreneur ? Ces considérations nous ont déterminés
« à ne pas réserver, ainsi que le fait le projet du Gouver-
« nement, le bénéfice de la réforme aux seuls agricul-
« teurs, mais à généraliser la nouvelle législation de façon
« qu'elle constitue une règle de droit commun applicable
« à tous les citoyens, sans distinction de profession. »

Les dispositions contenues dans le projet de loi présenté par la commission du Sénat se divisent en quatre titres :

1° Nantissement sans déplacement du gage;

2° Restriction du privilège du bailleur;

3° Subrogation de plein droit des privilèges mobiliers sur les indemnités dues par les Compagnies d'assurances;

4° Commercialisation des billets à ordre.

I. — La convention de nantissement, d'après le projet, doit être constatée dans un écrit notarié ou sous seing

privé, quelle que soit l'importance de la lettre. Cet écrit doit, en outre, recevoir date certaine par l'enregistrement.

La majorité de la commission n'a pas cru utile d'exiger la publicité de l'acte au moyen de la transcription. Elle la rend seulement facultative.

L'un de ses membres les plus distingués, M. Batbie, était d'un avis radicalement opposé. Suivant lui, la transcription devait être obligatoire. Autrement, disait l'éminent jurisconsulte, le gage sans publicité ne serait autre chose que l'établissement d'une hypothèque occulte sur les meubles. Mais à cette objection la commission répondit que le gage sans tradition ne pouvait pas être considéré comme une hypothèque. En effet, ce qui est l'essence de l'hypothèque, c'est la constitution d'un droit de suite sur le bien qui en est l'objet. Or, à raison même de leur nature, les biens meubles « n'ont pas « de suite par hypothèque, quand ils sont hors de la « possession du débiteur », disait l'ancienne Coutume de Paris.

Ce principe a été reproduit dans notre Droit. Qu'en résulte-t-il ? C'est que, même en recourant aux formalités de la transcription, il n'est pas possible de constituer un droit de suite sur les biens donnés en gage à domicile ; car on est d'accord qu'il est impossible d'en interdire la vente sous peine de paralyser l'exploitation agricole, et par conséquent l'acquéreur de bonne foi sera toujours préféré au créancier gagiste sans tradition. S'il en est ainsi, pourquoi exiger la transcription, qui aura l'inconvénient d'accroître les frais des petits prêts ? Laissons-la facultative : si le prêteur, connaissant la personne de l'emprunteur, ne la juge pas nécessaire, laissons-lui la faculté de s'en abstenir à ses risques et périls.

Est-ce à dire qu'il perdra alors toute sécurité ? Non.

La véritable garantie ne résultera pas de la transcription, mais de la sanction pénale infligée au débiteur qui, de mauvaise foi, dispose du gage dont la garde lui a été confiée. Cette pénalité sera souvent une garantie suffisante. Tous les jours un débiteur n'est-il pas constitué séquestre des objets saisis? Et cependant, bien que le débiteur ne soit pas dans les conditions favorables pour inspirer confiance, les abus sont très rares.

II. — Le titre II du projet concerne le privilège du bailleur; il a pour but de restreindre ce privilège, qui est, pour le locataire ou fermier, un affaiblissement considérable de son crédit mobilier.

L'art. 2102 permet au bailleur, si le bail est authentique ou s'il a date certaine, de se faire colloquer par préférence sur les fruits de la récolte de l'année, et sur le prix de tout ce qui garnit la maison louée ou la ferme, et de tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme, pour tout *ce qui est échu et pour tout ce qui est à échoir jusqu'à la fin du bail.*

Si le bail n'a pas date certaine, le bailleur est privilégié pour tout ce qui est échu, pour l'année courante et une année à partir de l'expiration de l'année courante.

Nous-même, dans notre rapport de 1866, avions déjà reconnu que l'étendue de ce privilège dépasse ce qu'exige l'intérêt bien entendu du propriétaire et compromet les intérêts du fermier.

La commission du Sénat, acceptant une de nos conclusions, et par analogie avec ce que la loi actuelle admet en matière de faillite, a décidé que désormais le privilège du propriétaire ne pourrait s'exercer, même quand le bail aurait acquis date certaine, que pour les fermages des loyers des deux dernières années échues, de l'année

courante et d'une année à partir de l'expiration de l'année courante.

Seulement cette disposition, que nous considérions, nous, comme une exception à notre droit civil, a été érigée par la commission en un principe général, qui doit profiter non seulement aux locations de fonds ruraux, mais à toutes les locations sans exception. De plus, la commission de 1866 n'admettait pas que le prêteur sur gage pût passer de plein droit avant le propriétaire bailleur, Il fallait pour cela l'assentiment au moins tacite de celui-ci; il fallait que, prévenu, il laissât s'écouler la quinzaine sans y mettre opposition.

III. — Le titre III du projet de la commission règle l'attribution des indemnités dues pour assurances. Tous les privilèges mobiliers s'exerceront dans l'ordre de leur classement, sur les indemnités dues par les Compagnies d'assurances contre l'incendie, contre la grêle, contre la mortalité des bestiaux et les autres risques. Mais si les Compagnies ont fait des payements de bonne foi avant toute opposition, ces payements sont valables.

IV. — Le titre IV, enfin, donne un caractère commercial aux engagements des agriculteurs et détermine à leur égard la compétence des tribunaux de commerce. Cette réforme, la plus importante du projet, découlait de la nécessité de simplifier et d'abréger les formalités des poursuites dirigées contre le débiteur qui n'exécute pas ses engagements à l'échéance. Elle a pour but de provoquer la confiance des capitalistes et de développer le crédit des non-commerçants, en particulier des agriculteurs. Le projet de la commission donne moins d'extension, et, à notre sens, avec juste raison, à la compétence commer-

ciale que le projet du Gouvernement présenté par M. de Mahy.

Le projet du Gouvernement étendait la compétence de ces tribunaux à toutes les actions exercées contre tout fermier, métayer, etc., qui aura apposé sa signature sur un billet à ordre ou *chèque*, ou même un billet simple, *quand son obligation aura pour cause une opération agricole*. Il ajoutait la présomption légale suivante : « Les billets à « ordre et les *chèques* souscrits par l'une de ces personnes « seront censés faits pour les besoins de l'agriculture. »

La commission a pensé, avec raison, que cette clause ne servirait qu'à faire naître des procès. Malgré la présomption légale, il faudrait, en effet, plaider dans bien des cas pour savoir si l'affaire a pour cause une opération agricole. De même, il n'a pas paru opportun de soumettre à la juridiction consulaire l'émission d'un chèque, qui n'a pas pour objet d'ouvrir un crédit, et qui suppose toujours le dépôt préalable d'une provision.

La commission s'est donc bornée à assimiler le billet à ordre à la lettre de change. Le titre IV ne contient qu'un article dont voici la teneur :

« Tout billet à ordre, qu'il soit souscrit par des com- « merçants ou des non-commerçants pour des affaires « commerciales ou non commerciales, sera réputé acte de « commerce, et les tribunaux de commerce connaîtront « de toutes actions en payement contre les signataires « de ces billets. Toutefois, la souscription d'un billet à « ordre ne suffit pas pour rendre applicables les dispo- « sitions du livre troisième du Code de commerce. »

Telle est en substance le projet de la commission sénatoriale.

789. Ce projet a été vivement attaqué au Sénat par l'honorable M. Oudet.

Dans la discussion qui s'est engagée, et qui a duré plusieurs séances, on a contesté l'utilité d'une loi sur le crédit agricole. Il n'est pas exact, a-t-on dit, que les capitaux manquent à l'agriculture. Tout cultivateur qui mérite confiance, trouve soit chez ses amis, soit chez son propriétaire, l'argent dont il a besoin. Le véritable crédit, c'est le crédit personnel : le crédit réel n'est qu'un accessoire. Exciter, par de trop grandes facilités, le cultivateur à recourir aux emprunts, c'est le pousser vers des opérations dangereuses et l'exposer à se ruiner. Restreindre le privilège du propriétaire, c'est enlever au fermier son meilleur banquier et l'exposer à plus de rigueur dans les clauses du bail. Admettre le gage sans tradition, a-t-on ajouté, c'est bouleverser l'un des principes les plus anciens de notre législation civile, celui qui se formule ainsi : « En fait de meubles, possession vaut titre. » Ce qui est bien plus grave encore, c'est d'étendre la dérogation demandée pour les prêts et les gages agricoles, à tous les prêts et à tous les gages mobiliers quels qu'ils soient.

Une pareille innovation, d'ailleurs, ce ne serait pas un moyen d'obtenir du crédit, ce serait un moyen de perdre celui que l'on a. Qui voudrait prêter à un fermier, à un locataire, dès qu'on saurait que le mobilier qui garnit sa ferme ou sa boutique est déjà engagé, non plus seulement au propriétaire, mais aussi peut-être à un autre créancier pour servir d'un prêt antérieur?

A ces considérations qui ont paru faire une vive impression sur le Sénat, M. le Ministre de l'agriculture (M. Méline) et M. Labiche, rapporteur de la commission sénatoriale, ont répondu par des raisons que nous avons nous-même depuis longtemps invoquées.

Comment, d'abord, après les longues études qui ont été faites sur la question, après toutes les enquêtes qui

ont été faites, après les travaux des commissions de 1856, de 1866, de 1879, après la grande enquête agricole de 1866, après les vœux et les plaintes tant de fois formulés par tous les organes autorisés de l'agriculture, par la Société nationale, par la Société des agriculteurs de France, et tout récemment (1880) par la majorité des conseils généraux, comment peut-on nier avec justice que l'agriculture, en général, manque de l'argent nécessaire pour l'exploitation fructueuse du sol et qu'elle n'en trouve pas à des conditions suffisamment modérées? Comment contester ce qu'il y a de fondé dans ses réclamations, lorsqu'elle signale, au nombre des causes qui entravent les progrès de la production, l'impossibilité où elle est, dans l'état de la législation actuelle, d'obtenir des avances plus importantes, en offrant aux capitalistes, outre son crédit personnel, la garantie réelle qu'ils pourraient trouver dans ses denrées ou ses ustensiles, et dans la facilité, qui leur est aujourd'hui refusée, de réaliser le gage rapidement et à peu de frais? Ne sont-ce pas là des faits aujourd'hui acquis et absolument indéniables, et existe-t-il une question plus mûrie par le temps et dont la solution ait été préparée par un ensemble plus complet de documents et de renseignements de toute nature, que celle du crédit agricole?

A la vérité, les objections qui se sont produites n'ont pas porté sur l'assimilation de l'agriculteur au commerçant au point de vue de la rapidité de la poursuite et de l'exécution des engagements. On ne semble pas s'opposer aux modifications nécessaires pour obtenir ces résultats. Mais on s'élève avec vigueur contre toute disposition qui tendrait à restreindre le privilège du propriétaire, et contre l'introduction du gage à domicile.

A l'égard du privilège du propriétaire, nous croyons,

en effet, que s'il peut être réduit à d'équitables proportions lorsqu'il s'agit des loyers à venir, il ne faut y toucher, en faveur du prêteur sur gage, sans que le propriétaire ait été mis en demeure d'examiner s'il a intérêt à s'y opposer. Par là, l'objection est écartée dans la partie qui peut faire hésiter les meilleurs esprits.

Quant au nantissement sans tradition, le reproche de bouleverser l'un des principes du Code civil n'aurait de valeur que si, comme le demande la commission sénatoriale, l'innovation devait être étendue à tous les gages mobiliers. Mais si l'on n'admet cette mesure exceptionnelle qu'en faveur du cultivateur qui a besoin de recourir au crédit, l'objection perd singulièrement de sa force.

Lorsque en 1866 la commission dont nous avons été l'organe proposa d'introduire, dans ce cas seulement, le gage sans tradition, elle n'a pas cru se départir du respect profond qui l'animait pour l'œuvre admirable de nos codes. Mais elle a cédé, en proposant cette exception aux principes de notre législation, à la puissance d'un grand intérêt public. Sans doute, il ne faut toucher à notre Code civil qu'avec une extrême prudence. Cependant, lorsqu'il est démontré qu'une de ses dispositions ne concorde plus avec les nécessités de l'époque, avec les besoins actuels de la société ou d'une partie importante de la société, n'est-il pas juste de la modifier? Toute législation varie insensiblement et se plie au travail d'évolution qui se produit dans la situation et dans les mœurs des hommes. Or, n'est-il pas évident que les conditions de l'agriculture en France ne sont pas les mêmes aujourd'hui qu'il y a un siècle? La rapidité des moyens de locomotion actuellement en usage, les facilités d'échange qui en sont résultées, la mise en culture de pays nouveaux d'une extrême fertilité, l'introduction à l'étranger d'un

puissant outillage agricole, n'ont-ils pas créé à notre agriculture des concurrences redoutables? Pour se mettre au niveau de cette situation nouvelle, il faut à nos agriculteurs de nouveaux moyens d'action, et en premier lieu, un outillage perfectionné semblable à celui qui est employé à l'étranger. Ont-ils les capitaux nécessaires pour cela? Non. Ont-ils du moins du crédit? Pas davantage. La loi française, qui accorde toutes les facilités de crédit au commerce et à l'industrie, a multiplié les empêchements quand il s'est agi des agriculteurs.

Le plus souvent, l'agriculteur ne possède que des biens meubles, mais il ne peut les donner en gage pour garantir les emprunts auxquels il est dans la nécessité d'avoir recours. L'art. 2076 du Code civil dispose que le privilège sur le gage n'existe qu'autant que ce gage a été mis ou est resté entre les mains du créancier ou d'un tiers convenu entre les parties. Cette condition ne permet pas à l'agriculteur, soit qu'il cultive son propre fonds, soit qu'il cultive le fonds d'autrui, d'emprunter en donnant pour gage ses ustensiles aratoires, ses bestiaux et ses récoltes engrangées. Et cependant, il ne peut pas se dessaisir de toutes ces choses, dont les unes sont indispensables à sa culture, et dont les autres sont destinées à être vendues pour subvenir à ses besoins et aux frais de son exploitation. D'un autre côté, le créancier ne peut pas non plus recevoir chez lui des objets d'une nature aussi encombrante.

Il y a là, en vertu de la loi, une impossibilité qui stérilise, au point de vue du crédit, entre les mains des cultivateurs, des valeurs que, pour toute la France, l'on n'évalue pas à moins de 12 milliards. Si l'on y ajoute cette quantité considérable d'objets mobiliers par leur nature que le propriétaire, en les attachant à un fonds à

perpétuelle demeure, a rendus immeubles par destination toutes les récoltes, toutes les coupes de bois aménagées qui vont, dans un temps prochain, être mobilisées par le fait de la cueille et de l'abatage, on est frappé de l'énorme quantité de richesses dont on ne peut se servir aujourd'hui pour obtenir un prêt agricole.

Voilà donc une partie importante et très digne d'intérêt de la population qui possède en biens meubles plusieurs milliards, qui a besoin de crédit pour accroître ses moyens de production, et, par conséquent, la richesse nationale, et qui, en vertu d'un article de loi, ne peut retirer aucun crédit de la fortune mobilière qu'elle possède.

Il y a là une anomalie très nuisible à l'intérêt public, puisqu'elle est un obstacle aux progrès de l'agriculture française; il est urgent de la faire disparaître. Les cas ne manquent pas, du reste, où l'on a été obligé de faire fléchir le principe de la loi. Une loi du 11 juillet 1851, nous l'avons déjà dit, a organisé le gage à domicile dans nos colonies. En France, la législation offre des cas analogues; tels sont ceux : 1° du débiteur saisi qui peut être constitué gardien des objets formant le gage du poursuivant; 2° du vendeur d'effets mobiliers non payés, lorsqu'ils sont en la possession de l'acheteur; 3° du gage commercial qui, en vertu de la loi du 23 mai 1863, peut être constitué sans tradition par la simple remise du connaissement. Une exception semblable doit être admise en faveur des propriétaires ruraux et des fermiers, dont l'ensemble des intérêts constitue la partie la plus importante de la fortune du pays. Cette exception est demandée depuis longtemps par l'organe le plus autorisé de cette partie de la population, par la Société des agriculteurs de France. C'est parce qu'elle est l'objet de nombreuses demandes de la part des intéressés dans toutes les enquêtes

agricoles qui ont été faites en France depuis vingt ans, que le moment est venu de la faire entrer dans la législation (1).

L'établissement du gage à domicile, entendu d'une façon générale et praticable par tout le monde, peut offrir les inconvénients que l'on a signalés ; mais constitué tel que nous le demandons en faveur des cultivateurs et sur des objets spéciaux, tels que les bestiaux, les ustensiles aratoires et les récoltes, il ne peut avoir que des avantages : au point de vue du crédit, il contribuerait à faire sortir l'industrie agricole de l'état d'infériorité où elle se trouve vis-à-vis du commerce et des autres industries.

On a dit qu'une trop grande facilité de crédit encouragerait le cultivateur à acheter de la terre et le conduirait à sa ruine. Cette assertion est contredite par les faits et par la prudence bien connue de nos cultivateurs. Ils empruntent, et ils ont besoin d'emprunter, non pas pour étendre leur patrimoine, mais pour augmenter leurs moyens d'action. Un fermier qui a un capital d'exploitation de 50,000 francs a souvent avantage à augmenter ce capital pour se procurer des machines plus perfectionnées ou une race de bétail supérieure et plus productive. Tout l'avenir de l'agriculture est là, d'ailleurs. Il faut bien remarquer que si la terre que cultive ce fermier ne donne que 3 ou 3,50 p. 100 de rente, le capital d'exploitation produit entre ses mains 8 et 10 p. 100. Dans un pareil cas, et il se présente souvent, le crédit que pourrait obtenir le fermier en engageant une faible partie de son avoir mobilier serait profitable, non seulement à lui, mais aussi au propriétaire.

---

(1) Nous avions déjà développé toutes ces considérations dans le rapport fait au nom de la commission de 1866 (p. 32 et suiv.).

Au point de vue de l'intérêt agricole et de l'équité, l'utilité de cette réforme paraît donc évidente. Quant à nous, nous maintenons ce que nous disions dans notre précédente édition et dans le rapport de 1866, en ce qui concerne la constitution du gage sans déplacement et l'application de la juridiction commerciale aux cultivateurs qui souscrivent des billets à ordre.

On peut cependant admettre, avec la commission du Sénat, que le nantissement sans déplacement sera constitué avec ou sans transcription. Dans tous les cas, le contrat sera toujours constaté par écrit, soit par acte public, soit par acte sous seing privé; il sera enregistré au bureau d'enregistrement du domicile du débiteur. La garantie de l'exécution du contrat se trouverait dans une sanction pénale. Le débiteur serait passible des peines édictées dans les art. 408 et 463 du Code pénal, pour tout acte frauduleux portant atteinte aux droits du créancier gagiste.

790. Quoi qu'il en soit, la discussion qui a eu lieu pendant plusieurs jours au Sénat n'a pas abouti à un résultat définitif. Les doutes que le discours de M. Oudet avait soulevés dans beaucoup d'esprits sur les principales dispositions du projet de la commission sénatoriale ayant déterminé le rejet de l'art. 1er, le projet tout entier fut, sur sa demande, renvoyé à la commission pour être soumis à un nouvel examen.

Depuis lors, la commission voulut s'entourer de nouvelles lumières. Elle pria le Ministre de demander l'avis de la Société nationale d'agriculture, et celle-ci, après avoir nommé dans son sein une commission spéciale (1),

(1) Cette commission se compose de MM. Chevreul, président; Léon Say, vice-président; Barral, secrétaire perpétuel; Bertin,

a ordonné une nouvelle enquête sur les questions soulevées par le projet de loi, auprès de tous ses correspondants en France et à l'étranger. Cette enquête est aujourd'hui terminée : déjà un volume a paru; le second, qui contient les documents venus de l'étranger, est sous presse en ce moment. Chargé par la commission des fonctions de rapporteur, nous regrettons de ne pouvoir attendre, pour la présente publication, la délibération qui devra être prise par la Société, et surtout la solution définitive de la question du crédit agricole devant le Sénat et la Chambre des députés. Cette attente retarderait beaucoup trop la publication du 2e volume de notre *Traité*. Mais dès à présent nous pouvons faire pressentir au lecteur que l'enquête qui est sous nos yeux est de nature à faire persévérer la Société nationale dans les idées qn'elle a déjà émises plusieurs fois en faveur des réformes législatives nécessaires pour favoriser le développement du crédit agricole dans notre pays.

791. Il nous reste, pour éclairer les législateurs appelés à résoudre cette question, à faire connaître ici un dernier document qui a son importance : c'est la loi votée les 4 et 20 décembre 1883 par la Chambre des représentants et par le Sénat belge, sur le crédit agricole, après une intéressante discussion (1). C'est à cette époque

---

trésorier perpétuel; L. Passy, vice-secrétaire; de Parieu, Josseau, Baudrillart, Gaudin, E. Marie, comte de Luçay, Doniol, Dailly, Tisserand, Muret, Risler, Bouley, Gareau, Gaston Bazile.

(1) *Texte de la loi belge sur le crédit agricole.*

TITRE Ier.

DES COMPTOIRS AGRICOLES.

Art. 1er. — La Caisse générale d'épargne et de retraite est autorisée à employer une partie de ses fonds disponibles en prêts faits aux agriculteurs.

même, où le Sénat français suspendait sa délibération pour procéder à un nouvel examen, que la Belgique do-

---

Ces prêts sont assimilés suivant leur forme et leur durée, soit aux placements provisoires, soit aux placements définitifs de la Caisse d'épargne, et réalisés par l'intervention de comptoirs qui seront établis dans les localités où l'utilité en sera reconnue.

2. — Le conseil général de la Caisse d'épargne déterminera le taux et les conditions de l'organisation ou de l'agrégation des comptoirs.

Ses décisions relatives à ces objets et les conventions qu'il fera avec les comptoirs seront soumises à l'approbation du ministre des finances.

3. —A défaut de payement de la créance à l'échéance, la réalisation du gage qui aurait été fourni par le comptoir sera poursuivie conformément aux art. 4 et 9 de la loi du 5 mai 1872.

Toutefois, la requête sera adressée au président du tribunal de première instance. Ce tribunal connaîtra de l'opposition à l'ordonnance, et les significations seront faites au greffe civil.

TITRE II.

DU PRIVILÈGE AGRICOLE.

4. — Les prêts faits aux agriculteurs peuvent être garantis par un privilège stipulé dans l'acte, et portant sur les objets qui sont affectés au privilège du bailleur par l'art. 20 de la loi du 16 décembre 1851.

L'acte indiquera la nature et la valeur des objets grevés du privilège.

5. — Pour conserver son privilège, le prêteur doit le rendre public par une inscription sur un registre spécial tenu par le receveur d'enregistrement.

La date de l'inscription fixe le rang du privilège.

6. — L'inscription conserve le privilège pendant dix années à compter du jour de sa date. Son effet cesse si l'inscription n'a pas été renouvelée avant l'expiration de ce délai.

7. — L'inscription assure au prêteur le droit de préférence et le droit de suite.

Le droit de suite doit être exercé conformément à l'art. 20 n° 1, de la loi du 16 décembre 1851.

tait l'agriculture d'une loi qui repose sur les bases suivantes :

---

8. — Le bailleur prime le prêteur, à moins qu'il ne lui ait cédé son rang.

Si les deniers prêtés ont servi à payer des créanciers préférés au bailleur, le prêteur est légalement subrogé dans les droits de ces créanciers et prime le bailleur, sous les conditions prescrites par la loi du 16 décembre 1851.

Cette subrogation aura lieu à condition que l'acte de prêt indique la destination des deniers, et que leur emploi soit prouvé par les quittances des destinataires.

9. — Le bailleur n'est privilégié que pour trois années échues des fermages, pour l'année courante, et pour les dommages-intérêts qui lui seraient accordés à raison de l'inexécution des obligations du fermier relatives aux réparations locatives et à la culture.

10. — L'emprunteur, s'il en est requis, est tenu de justifier chaque année du payement des fermages, dans les trois mois de leur échéance, sous peine d'être déchu de plein droit du bénéfice du terme.

Tout prêteur pourra retenir, contre récépissé, les quittances produites par le fermier. Il s'engage par ce fait à les conserver et à les produire à la demande des autres intéressés.

11. — Le propriétaire qui fait un prêt à son fermier, soit par l'acte de bail, soit pendant la durée du bail, doit, pour jouir d'un privilège, se conformer aux prescriptions de la présente loi.

12. — Si le propriétaire cultive lui-même, les prêts qui lui sont faits jouiront du privilège agricole, sous les conditions prescrites par la présente loi.

Le prêteur exerce ses droits sur les objets mobiliers réputés immeubles par destination, ainsi que les récoltes pendantes par racines et les fruits des arbres non encore recueillis.

Il est primé par les créanciers hypothécaires inscrits avant lui. Il prime les créanciers dont l'inscription est postérieure à celle de son privilège.

Si les deniers prêtés ont servi à payer des créanciers préférés aux créanciers hypothécaires, le prêteur est subrogé dans leurs droits.

La loi, dans son titre Ier, autorise la Caisse générale d'épargne et de retraite à employer une partie de ses

---

Cette subrogation aura lieu aux conditions prescrites par l'art. 10.

13. — Le prêt fait en exécution d'un ouverture de crédit pour une somme déterminée jouit du privilège conventionnel, sous les conditions de la présente loi. Le privilège prend rang à la date de son inscription, sans égard aux époques successives de la délivrance des fonds, laquelle pourra être établie par tous les moyens légaux.

14. — Le prêteur exerce ses droits conformément à la procédure et par les voies d'exécution établies pour l'exercice des droits du bailleur.

TITRE III.

DE L'INSCRIPTION ET DE LA RADIATION DU PRIVILÈGE.

15. — L'inscription d'un privilège se fait au bureau de l'enregistrement dans le ressort duquel les bâtiments de la ferme sont situés.

Dans les villes où il y a plusieurs bureaux, un arrêté royal désigne celui où les inscriptions sont prises.

16. — Le registre d'inscription est coté par première et dernière et parafé sur chaque feuille par le juge de paix. Il est arrêté, chaque jour, par le receveur, comme ceux destinés à l'enregistrement des actes.

17. — L'acte de prêt ou d'ouverture de crédit, contenant les nom, prénoms, profession et domicile du créancier et ceux du débiteur, est présenté, dûment enregistré, au receveur, qui le *transcrit en entier sur le registre à ce destiné.*

Le receveur rend l'acte après y avoir certifié que l'inscription requise a été opérée, en indiquant la date, le volume et le numéro d'ordre.

18. — *Pour produire son effet à l'égard des tiers*, la cession d'une créance garantie par le privilège agricole ou la subrogation à un droit semblable doit être inscrite conformément à l'article précédent. Le receveur en fait mention en marge de l'inscription primitive.

19. — Les inscriptions seront rayées ou réduites du consente-

fonds disponibles en prêts à faire aux agriculteurs.

Ces prêts seront garantis par un privilège stipulé dans

---

ment des parties intéressées et ayant capacité à cet effet, ou en vertu d'un jugement en dernier ressort ou passé en force de chose jugée.

20. — Lorsque l'acte de cession ou de subrogation ou l'acte de mainlevée du privilège est sous seing privé, le contrat constitutif du privilège, revêtu de la relation de son inscription, doit être représenté au receveur. Celui-ci y fait mention de la cession, de la subrogation ou de la radiation partielle ou totale de l'inscription.

Les actes sont préalablement enregistrés.

21. — Le receveur de l'enregistrement est tenu de délivrer à tout requérant copie des inscriptions existantes à charge de la personne indiquée dans la réquisition écrite, ou un certificat constatant qu'il n'existe pas d'inscription.

22. — Sont applicables les art. 81, 85, 86, 87, 91, 93, 94, 95, 108, 128 et 134 de la loi du 16 décembre 1851, dans toutes leurs dispositions qui peuvent recevoir leur application au privilège agricole.

23. — Il sera payé aux receveurs de l'enregistrement un franc :

1° Pour chaque inscription;

2° Pour la radiation ou la réduction de l'enregistrement

3° Pour la copie de toute inscription ;

4° Pour un certificat négatif.

TITRE IV.

DES DROITS DE TIMBRE ET D'ENREGISTREMENT.

24. — Sont enregistrés gratis les contrats passés entre la Caisse générale d'épargne et les membres des comptoirs agricoles.

25. — Les prêts et les ouvertures de crédits consentis sans autre garantie réelle que le privilège agricole, et les cessions de créances qui en résultent, sont assujettis au droit d'enregistrement de 65 centimes par 100 francs, lorsque les contrats primitifs sont faits pour plus d'une année, et de 30 centimes par 100 francs, s'ils sont faits pour une année au plus.

l'acte et portant sur les objets qui sont affectés au privilège du bailleur (art. 4).

Pour conserver ce privilège, le prêteur devra le rendre public par une inscription sur un registre spécial tenu par le receveur de l'enregistrement dans le ressort duquel les bâtiments de la ferme sont situés (art. 5).

L'acte de prêt devra, en outre, être transcrit en entier sur le registre à ce destiné (art. 17).

Le prêteur est primé par le bailleur, à moins que celui-ci ne lui ait cédé son rang. Il exerce ses droits sur les objets mobiliers réputés immeubles par destination, ainsi que les récoltes pendantes par racines et les fruits des arbres non encore recueillis. Il est primé par les créanciers hypothécaires inscrits avant lui. Il prime les créanciers dont l'inscription est postérieure à celle de son privilège

Telle est dans son ensemble la nouvelle loi belge. L'expérience nous apprendra si elle répond à toutes les réclamations qui ont été exprimées dans ces derniers temps par la propriété agricole. Il est temps que le lé-

---

Les quittances des sommes prêtées sont assujetties au droit de 30 centimes par 100 francs.

Sont affranchies du timbre et de l'enregistrement, les reconnaissances des sommes remises par le créditeur au crédité.

Le registre spécial d'inscription est exempt du timbre.

Disposition transitoire.

L'art. 11 n'est pas applicable aux bailleurs dont le titre a acquis date certaine avant la mise en vigueur de la présente loi.

Ce texte de loi voté par nos voisins a une très grande importance, et nous croyons intéressant de le reproduire pour former la suite et le complément des études que nous avons publiées sur le crédit agricole en France.

gislateur français prenne aussi une décision et tente enfin une réforme depuis si longtemps attendue.

792. Il ne faudrait pas toutefois s'abandonner à des espérances exagérées. Même lorsque toutes les réformes législatives demandées seront réalisées, elles seront impuissantes à donner du crédit aux gens dont la moralité et la probité ne seraient pas de nature à rassurer les possesseurs de capitaux. En outre, le crédit de l'agriculture demeurera toujours subordonné à des causes qui tiennent bien plus à la nature de cette industrie et à des faits spéciaux qu'à des dispositions législatives. Seulement, il est permis d'espérer que, dans une mesure appréciable, ces réformes fortifieront la confiance qu'inspirent d'honnêtes cultivateurs ; que si elles ne créent pas le crédit, elles l'accroîtront, et qu'elles mettront les agriculteurs en position d'obtenir plus facilement des capitalistes l'argent dont ils ont besoin. Assurément, par l'effet des réformes législatives, le crédit agricole ne sera pas créé, encore moins sera-t-il organisé ; mais il sera amélioré.

Quelle pourra être cette organisation?

C'est ici que des systèmes nombreux et divers se produisent.

Nous croyons, quant à nous, que le meilleur est toujours celui qui a été essayé en 1860, et auquel il n'a manqué que d'être pratiqué avec plus de sagesse : une grande institution centrale, due à l'initiative privée, avec des comptoirs ou des Sociétés locales dans tous les pays où le besoin s'en fera sentir, afin de mettre le crédit à la portée de toute la population agricole, mais sans exclure le commerce et l'industrie. Ces comptoirs ou ces banques locales recevraient les dépôts et répandraient l'argent, sous forme d'ouvertures de crédits ou d'escompte de billets, dans le

courant des affaires agricoles, commerciales et industrielles. Les billets, souscrits par les emprunteurs, endossés par le comptoir ou la Société locale, recevraient de la Société centrale la troisième signature, toutes les fois qu'il serait nécessaire, faute de fonds suffisants, de les faire escompter par la Banque de France. Par leurs attaches avec la Société de Paris, ces banques profiteraient de son crédit et auraient accès à la Banque de France. Elles serviraient, comme les banques d'Écosse et comme les banques populaires de la Lombardie, d'intermédiaires entre l'épargne et l'esprit d'entreprise. Sans doute cette combinaison, qui ne jouirait pas, comme les banques écossaises, de la faculté d'émettre des billets, ne pourrait offrir aux emprunteurs des conditions aussi avantageuses. Mais grâce au crédit de la Société centrale et au concours de la Banque de France dont la signature assurerait le profit à tous les comptoirs ou à toutes les banques locales, grâce enfin aux réformes législatives qui augmenteraient la sécurité des prêts, la combinaison que nous proposons ouvrirait certainement aux cultivateurs un crédit plus large et moins onéreux que celui des banques ordinaires, et il est permis d'espérer que, si ces facilités étaient offertes un jour à l'agriculture, elle saurait en profiter pour augmenter la production du sol et la prospérité du pays.

APPENDICE.

RÉSUMÉ DE JURISPRUDENCE.

L'introduction en France du système de libération des prêts à long terme par l'intermédiaire d'un établissement muni de privilèges, devait nécessairement soulever certaines questions nées de la mise en pratique de la législation spéciale, en présence des principes du droit commun. Sur celles de ces questions qui ont été portées devant les tribunaux, il s'est formé aujourd'hui une jurisprudence. Nous avons déjà, au cours de cet ouvrage, rapporté plusieurs décisions intervenues. Nous croyons utile de compléter ces renseignements en plaçant ici sous les yeux du lecteur, suivant l'ordre même des titres de notre *Traité*, le résumé d'un certain nombre de jugements et d'arrêts qui n'ont pas pu rentrer dans le cadre de notre exposé doctrinal. La reproduction des débats et du texte de toutes les décisions nous eût entraîné au delà des limites que nous avons dû nous assigner. Mais, pour mettre le lecteur à même de s'y reporter, nous donnons l'indication exacte des recueils où ils trouvent.

TRAITÉ DU CRÉDIT FONCIER.

(TITRE Ier. — CHAPITRE II.)

DES SOCIÉTÉS DE CRÉDIT FONCIER (N° 12).

DROIT DE VETO DU GOUVERNEUR.

Le gouverneur du Crédit foncier peut, sans excès de pouvoir, refuser d'approuver et d'exécuter la délibération de l'assemblée générale des actionnaires qui fixe les dividendes à distribuer (Tribunal de commerce, 8 juillet 1878, *le Droit*, 9 juillet 1878. — Arrêt de la Cour de Paris du

12 août 1878. — Arrêt du Conseil d'État du 31 mai 1882. — Sirey, 1884, 3, p. 20).

CRÉDIT FONCIER. — GOUVERNEUR ET SOUS-GOUVERNEURS. — RESPONSABILITÉ. ACTION EN JUSTICE.

Les gouverneur et sous-gouverneurs du Crédit foncier de France sont soumis aux règles ordinaires qui régissent la responsabilité des administrateurs de Sociétés anonymes.

En conséquence, l'action sociale, à raison de prétendus abus de gestion ou de violation des statuts sociaux, ne peut être exercée que par celui qui a encore la qualité d'actionnaire. Cette action n'est pas recevable de la part de l'ancien actionnaire qui a aliéné ses actions et n'est pas autorisé à poursuivre par une délibération de l'assemblée générale.

D'autre part, l'action individuelle en dommages-intérêts, qui subsiste, même au profit de l'ancien actionnaire sorti de la Société, doit être repoussée comme mal fondée s'il ne justifie pas du préjudice par lui allégué et né de la nécessité où il se serait trouvé de vendre ses actions en perte, par suite des violations des statuts imputées aux gouverneur et sous-gouverneurs du Crédit foncier (affaires égyptiennes), qui lui aurait été causé exclusivement et uniquement par ces violations des statuts.

Ainsi jugé par la Cour de cassation, après délibéré en chambre du conseil, par le rejet du pourvoi de M. Maslier contre un arrêt de la Cour d'appel de Paris, en date du 17 avril 1882, rendu au profit de MM. Frémy, de Soubeyran et Leviez. — MM. Babinet, cons. rapporteur; Chévrier, av. gén. (concl. conf.); Me Paul Lesage, av. (V. *la Loi*, 5 décembre 1883).

CARACTÈRE COMMERCIAL DU CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.

Le Crédit foncier étant une Société commerciale, le tribunal de commerce est seul compétent pour statuer sur une demande faite par les actionnaires d'ajournement de l'assemblée générale (Trib. civil, 1re ch., 25 avril 1879, *Gazette des Tribunaux*, 26 avril 1879).

DEMANDE EN NULLITÉ DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 30 AVRIL 1879, POUR CAUSE D'IRRÉGULARITÉ ET DE VICE DANS SA COMPOSITION.

(Affaire Gibert, Pascal et Roussel, *C.* MM. Christophle, Millet, Plassard, etc.)

Jugement de rejet décidant notamment que les délais exigés par l'art. 38 des statuts, pour la formation de la liste des 200 plus forts actionnaires, sont de 3 mois et 20 jours avant l'assemblée générale (Tribunal de commerce du 6 août 1879, *Gazette des Tribunaux* du 7 août 1879).

TRAITÉ DU CRÉDIT FONCIER.

(TITRE II. — CHAPITRE Ier.)

CONDITIONS GÉNÉRALES DES PRÊTS.

IMMEUBLE DOTAL. — HYPOTHÈQUE. — AUTORISATION DE JUSTICE. CHAMBRE DU CONSEIL.

L'autorisation d'hypothéquer les immeubles dotaux est un acte de tutelle judiciaire rentrant dans la juridiction gracieuse des tribunaux, et doit, dès lors, être donnée par jugement rendu dans la chambre du conseil. L'art. 997 du Code de procédure, disposant que la vente des immeubles dotaux sera autorisée par jugement rendu en audience publique, est spécial à la vente, et ne s'applique pas à l'hypothèque (Arrêt de la Cour de Paris, 1re ch., 20 juin 1874. — Sirey, 1874.2.234, et la note).

La Cour de cassation, le 5 mai 1875, a jugé dans le même sens (V. page 156, n. 116 de notre *Traité*).

CHAPITRE IV.

DE LA LIBÉRATION.

(*Traité*, premier volume, page 305.)

REMBOURSEMENT DU PRÊT EN OBLIGATIONS. — TIERS DÉTENTEUR.

Le débiteur du Crédit foncier peut se substituer, pour le payement des annuités dues au Crédit foncier, une autre personne dont il est créancier, de telle façon que le payement que son débiteur devait lui faire soit effectué à la caisse de cet établissement.

Mais alors la personne substituée ne peut pas faire un remboursement anticipé au Crédit foncier sans le consentement de l'emprunteur pour le compte duquel elle paye les annuités (Jugement du tribunal civil de la Seine, 7 juin 1878, *Gazette des Tribunaux*, 15 juin 1878).

LIBÉRATION PAR ANTICIPATION. — OBLIGATIONS.

(*Traité*, page 306.)

La faculté, accordée à l'emprunteur par les statuts du Crédit foncier de se libérer, par anticipation en obligations foncières, s'applique seulement au cas où l'emprunteur rembourse le prêt librement et spontanément, mais non au cas où la totalité de la dette est devenue exigible par suite du non-payement de plusieurs annuités; le remboursement ne peut plus être effectué qu'en espèces (Jugement du tribunal de la Seine, 21 avril 1873. — V. Dalloz, 1874.5.150).

REMBOURSEMENT DU PRÊT EN OBLIGATIONS. — ACQUÉREUR DE L'IMMEUBLE HYPOTHÉQUÉ.

(*Traité*, page 340.)

Aux termes des statuts, les emprunteurs du Crédit foncier ont seuls la faculté de se libérer en obligations aux taux de leur valeur nominale.

L'acquéreur d'un immeuble hypothéqué au Crédit foncier, qui a été chargé de payer la créance de la Société, ne peut, s'il paye avec des obligations achetées au-dessous du pair, s'attribuer le bénéfice de la différence qui revient aux emprunteurs.

En payant comme tiers acquéreur, il s'est trouvé subrogé, conformément à l'art. 1251 du Code civil, aux droits du créancier dans la mesure où celui-ci pouvait les exercer.

L'emprunteur vendeur, dont il a payé la dette, est par conséquent fondé à ne lui donner quittance et mainlevée que jusqu'à concurrence de la somme effectivement remboursée.

Ainsi jugé le 19 décembre 1876, par le rejet, après délibéré en chambre du conseil, du pourvoi formé par M. Gindre contre un arrêt de la Cour de Paris du 7 juin 1875. Voici l'arrêt rapporté dans le *Recueil* de Sirey, 1875.2.251 :

« La Cour,

« Sur l'unique moyen, pris de la violation des art. 2167, 2168, 2169 du Code civil, 1275 et 1375 du même code, 36 du décret du 28 février 1852 et 7 de la loi du 10 juin 1853, sur les Sociétés de crédit foncier ;

« Attendu qu'il résulte de l'arrêt attaqué que Gindre a, par acte devant Me Léger, notaire à Nérondes, en date du 23 octobre 1869, acheté des sieur et dame Lalouel de Sourdeval une partie de la terre de Laverdines, moyennant la somme de 1,150,000 fr.;

« Qu'il devait, aux termes du contrat, payer ce prix soit aux vendeurs, soit aux créanciers inscrits auxquels il était fait toutes délégations de payement nécessaires;

« Qu'avant d'avoir accompli les formalités prescrites pour la purge des hypothèques inscrites, Gindre a remboursé en deux payements la créance inscrite au profit du Crédit foncier sur l'immeuble par lui acquis, et que le dernier de ces payements, s'élevant à 600,000 fr., a été fait par lui et accepté par le Crédit foncier en obligations du Crédit foncier prises à leur valeur nominale, quoique leur valeur réelle fût alors inférieure;

« Attendu que si le Crédit foncier a accepté le remboursement ainsi effectué, c'est parce que, en le faisant, Gindre acquitterait la dette des sieur et dame de Sourdeval; que c'était en effet à la nature même de cette

dette qu'était attachée la faculté de se libérer ainsi; que cela est si vrai, qu'aux termes de la quittance définitive du 24 août 1872, Gindre n'a payé le Crédit foncier « qu'en sa qualité de tiers détenteur, au nom de « la veuve de Sourdeval et du sieur de Sourdeval » débiteurs originaires;

« Attendu que si, en payant comme tiers acquéreur la créance inscrite au profit du Crédit foncier sur l'immeuble par lui acquis, Gindre s'est trouvé, aux termes de l'art. 1251 du Code civil, subrogé aux droits du créancier, il n'a pu l'être que dans la mesure où celui-ci pouvait les exercer lui-même;

« Qu'il suit de là qu'il n'a pu se libérer envers ses vendeurs que jusqu'à concurrence de la valeur réelle des obligations par lui données en payement, puisque le Crédit foncier n'aurait pas eu le droit d'exiger davantage de ses débiteurs;

« Attendu, dès lors, qu'il est sans intérêt de rechercher si la clause du contrat qui autorisait Gindre à payer les créanciers inscrits constituait une délégation devenue parfaite par l'acceptation du créancier remboursé;

« Attendu qu'il n'y a pas à rechercher si, comme il le prétend, Gindre était personnellement obligé envers le Crédit foncier, en vertu des art. 38 du décret du 28 février 1852 et 7 de la loi du 10 juin 1853, puisque, ayant remboursé la créance totale du Crédit foncier avant d'avoir purgé les hypothèques inscrites, et, par conséquent, avant l'expiration des délais de surenchère, il ne se trouvait pas dans le cas prévu par lesdits articles;

« D'où il suit qu'en décidant que les défendeurs éventuels ne devaient quittance et mainlevée à Gindre que jusqu'à concurrence des sommes par lui déboursées, l'arrêt attaqué n'a violé aucune loi;

« Rejette. »

(TITRE III. — DES OBLIGATIONS.)

SECTION Ire.

CARACTÈRE DES OBLIGATIONS FONCIÈRES.

Elles sont hypothécaires, et le tuteur à une substitution auquel il est prescrit d'employer des sommes en placements hypothécaires ordinaires, peut, s'il n'en trouve pas, faire emploi des sommes en obligations foncières (V. Dijon, 16 août 1861, Sirey, 1861.2.543. — *Traité*, 81, p. 349).

Même décision rendue par la Cour de Limoges le 17 mars 1865 (Sirey, 65.2.169), dans une espèce où une femme dotale était tenue de faire emploi de sommes provenant de succession en placements hypothécaires.

La Cour décide qu'elle peut employer en obligations foncières, qui ont le *caractère de placements hypothécaires* et offrent les plus complètes sûretés (V. notre *Traité*, p. 350).

Autres décisions analogues : Tribunal civil d'Ussel, 13 mars 1865; Tribunal de Gap, 19 mars 1869 (V. notre *Traité*, t. Ier, p. 367).

AFFAIRE DE LA BANQUE HYPOTHÉCAIRE. — AUTORISATION GOUVERNEMENTALE. — EFFETS DE CETTE AUTORISATION AU POINT DE VUE DES OBLIGATIONS ÉMISES. — LEURS PRIVILÈGES.

L'autorisation accordée à une Société de crédit en vertu du décret du 28 février 1852, lui confère, exclusivement à toute autre Société, le droit d'émettre des obligations munies des privilèges énumérés dans ledit décret et les lois postérieures.

Les obligations émises par une Société de crédit foncier autorisée, sont seules privilégiées, en ce sens qu'elles donnent les mêmes droits de préférence que les titres hypothécaires proprement dits sur l'ensemble des immeubles affectés à la garantie des prêts et au payement par privilège des obligations émises en représentation de ces prêts (Jugement du tribunal de commerce de la Seine, 31 mai 1880, Dalloz, 1881.3.40. — V. le *Traité*, 1er vol., p. 355).

AFFAIRE DES OBLIGATAIRES DE LA BANQUE HYPOTHÉCAIRE CONTRE LE CRÉDIT FONCIER DE FRANCE. — DEMANDE EN DÉCHÉANCE DU TERME PAR SUITE DU TRAITÉ DE FUSION ET EN REMBOURSEMENT IMMÉDIAT. — REJET.

Cette affaire, qui soulève des questions intéressantes, s'est terminée, après un jugement du tribunal de commerce de la Seine en date du 25 juin 1883, par un arrêt confirmatif du 24 avril 1884, sous la présidence de M. le premier président Périvier.

Voici le texte de cet arrêt :

« La Cour,

« Statuant tant sur l'intervention de Pelletan et Schwob, que sur les appels interjetés par la dame de Marcy et la veuve Briavoine, du jugement du tribunal de commerce de la Seine, en date du 25 juin 1883 :

« Considérant que l'intervention est régulière en la forme, et qu'elle est justifiée par l'intérêt qu'ont les intervenants à figurer au procès;

« Considérant que les appelants et les intervenants demandent le remboursement immédiat des obligations de la Banque hypothécaire, dont ils sont porteurs, et invoquent à l'appui de leurs prétentions : 1° la disparition de leur débiteur, l'absorption de son capital par le Crédit

foncier, par l'effet du traité intervenu le 20 juin 1882 entre cet établissement et la Banque hypothécaire, toutes choses constituant une novation par changement de débiteur sans le consentement du créancier, et une violation de leur contrat (art. 1275 et 1188 du Code civil); 2° une diminution des sûretés promises, faisant perdre au débiteur le bénéfice du terme, conformément aux dispositions de l'art. 1188 du Code civil;

« Considérant qu'il convient, avant d'examiner et d'apprécier les divers moyens de fait et de droit invoqués par les appelants et les intervenants, de rappeler l'économie et les principales dispositions de la convention précitée du 20 juin 1882;

« Qu'il ressort de cette convention : 1° que la Banque hypothécaire prononce sa dissolution et charge le Crédit foncier de sa liquidation avec les pouvoirs les plus étendus; 2° que la Banque hypothécaire apporte au Crédit foncier une somme de 52,500,000 francs, devant être fournie tant à l'aide de ses fonds disponibles que de ceux à provenir d'un appel de fonds qu'elle adresse à ses actionnaires;

« Qu'elle apporte encore les profits et pertes de l'exercice courant et ceux pouvant provenir de sa liquidation, et qu'en représentation de cet apport les actionnaires de la Banque hypothécaire reçoivent 50,000 actions nouvelles du Crédit foncier, libérées de 500 francs chacune, soit une action du Crédit foncier par quatre actions de la Banque hypothécaire;

« Qu'il résulte nécessairement de l'ensemble de ces dispositions, et spécialement de l'appréhension par le Crédit foncier de tout l'actif de la Banque hypothécaire, l'obligation personnelle de payer l'intégralité de ses dettes et d'acquitter ses engagements sociaux;

« Considérant que cette liquidation, entreprise et acceptée par le Crédit foncier, sous l'approbation du Gouvernement, rentre évidemment dans les prévisions des art. 102 et 104 des statuts de la Banque hypothécaire, lesquels sont ainsi conçus :

« Art. 102. L'assemblée générale peut, sur la proposition du conseil, apporter aux statuts les modifications délibérées par le conseil; elle peut notamment autoriser : 1° l'augmentation du capital social ou sa diminution; 2° la prolongation de la durée de la Société; 3° sa dissolution avant le terme fixé pour sa durée; »

« Art. 104. A la fin ou à la dissolution de la Société, l'assemblée générale, sur la proposition du conseil, nomme un ou plusieurs liquidateurs et détermine leurs pouvoirs; elle peut autoriser la vente de toutes les valeurs et de tous les biens... Elle peut même autoriser le transport général à une autre Société des droits et engagements de la Société dissoute »;

« Considérant qu'on ne saurait voir dans les conventions du 20 juin

1882 la fusion pure et simple de la Banque hypothécaire avec le Crédit foncier, dont les statuts opposaient à cette fusion un obstacle insurmontable;

« Que cette convention, malgré les modalités et conditions quelque peu anormales auxquelles elle a été soumise, ne conserve pas moins tous les caractères juridiques d'une véritable liquidation;

« Que, par la même raison, la société du Crédit foncier en a été légalement et très effectivement constituée le liquidateur;

« Que s'il a accepté cette mission à forfait et à ses risques et périls, il n'est point pour cela affranchi de l'obligation de rendre compte, le cas échéant, de sa gestion aux parties intéressées, et notamment aux obligataires de la Banque hypothécaire;

« Considérant, ceci établi, qu'il y a lieu d'examiner chacun des moyens invoqués par les appelants et les intervenants au soutien de leur demande;

« Sur le moyen tiré de l'art. 1275 du Code civil:

« Considérant, en droit, que la novation par la substitution d'un nouveau débiteur à l'ancien, est un mode d'extinction légal des obligations qui ne peut être opposé au créancier resté étranger à la substitution;

« Que c'est par cela même un moyen de défense propre à l'ancien débiteur actionné par le créancier;

« Qu'on cherche donc vainement la raison de droit pouvant autoriser, dans l'espèce, les créanciers de la Banque hypothécaire, porteurs d'obligations, à invoquer les dispositions de l'art. 1275 du Code civil, pour réclamer le remboursement immédiat de leur créance, alors que cet article, au cas qu'il prévoit, réserve seulement au créancier le droit de s'adresser, à l'expiration du délai fixé par son contrat, au débiteur qui a traité directement avec lui;

« Considérant, au surplus, qu'il n'est pas exact de dire que par l'effet de la convention du 20 juin 1882, la Banque hypothécaire ait cessé d'exister, ayant été absorbée par le Crédit foncier;

« Qu'en effet, cette Société ayant régulièrement prononcé sa dissolution et organisé, dans les termes mêmes de ses statuts, sa liquidation, continue d'exister légalement pour toutes les opérations et pour toute la durée de cette liquidation;

« Qu'en fait, cela est si vrai, que le patrimoine de la liquidation reste toujours distinct et séparé de celui du Crédit foncier; que l'administration en est constatée par une comptabilité qui lui est propre, et que le Crédit foncier, en sa qualité de liquidateur, encaisse les créances actives de la Banque hypothécaire au fur et à mesure de leur échéance, et remplit journellement vis-à-vis de ses créanciers, notamment de ses obligataires, les engagements qu'elle a contractés en leur faveur;

« Que c'est ainsi que, depuis le commencement de la liquidation jusqu'au 1er mars 1881, le Crédit foncier, en sa qualité de liquidateur de la Banque hypothécaire, a reçu par anticipation des divers emprunteurs 5,511,241 fr. 79 c.; des obligataires 19,280,000 francs; versé pour prêts différés 17,900,000 francs, et remboursé des obligations aux divers tirages réglementaires pour 3,942,242 francs;

« Que toutes ces opérations ont été portées dans les comptes de la Banque hypothécaire en liquidation, sans jamais se confondre dans les comptes du Crédit foncier, pas plus que les annuités reçues des emprunteurs et les intérêts payés aux obligataires;

« Qu'en présence d'une situation aussi nettement établie, il serait aussi contraire aux règles de droit qui régissent la matière, qu'à la réalité des faits, de prétendre que la Banque hypothécaire est complètement disparue et que les opérations de sa liquidation se confondent avec celles du Crédit foncier;

« Considérant, dès lors, que la seule conséquence à tirer de la convention du 20 juin 1882, est que les appelants et les intervenants, au lieu d'avoir perdu leur débiteur, en trouvent un second dans le Crédit foncier, qui ajoute aux garanties du premier débiteur toutes les garanties résultant de sa notoire solvabilité.

« Sur le moyen tiré de l'art. 1184 du Code civil et de la prétendue inexécution des conditions du contrat :

« Considérant qu'à ce point de vue il est soutenu à l'appui de l'appel et de l'intervention, que la Banque hypothécaire a violé le contrat qui la liait envers les obligataires, en prononçant sa dissolution avant le terme et en transportant son capital à une autre Société;

« Considérant, en droit, que les statuts d'une Société commerciale légalement publiée, sont opposables aux tiers, par le fait seul de la publicité qu'ils ont reçue;

« Que toute distinction entre les dispositions qu'ils contiennent serait purement arbitraire;

« Qu'en prescrivant la publicité des statuts dans leur intégralité, le législateur ne s'est préoccupé que de l'intérêt des tiers, auxquels il a voulu faire connaître la personnalité juridique de la Société avec laquelle ils peuvent traiter, les conditions d'existence et de fonctionnement auxquelles elle est soumise, et cela dans le but unique de la prémunir contre toute déception et toute surprise; mais que, cette formalité une fois accomplie, les statuts dans leur généralité s'imposent aux créanciers de la Société, comme ils s'imposent contractuellement aux actionnaires eux-mêmes;

« Considérant, dès lors, que les art. 102 et 104 ci-dessus transcrits, autorisant la Banque hypothécaire à augmenter ou à diminuer son capital social, à prononcer sa dissolution avant le terme fixé pour sa

durée, et à transporter à une autre Société la généralité de ses droits et de ses engagements, les appelants et les intervenants sont mal fondés à critiquer la dissolution anticipée par elle prononcée le 20 juin 1882, aussi bien que le transport au Crédit foncier, qui s'est chargé de sa liquidation à ses risques et périls, de tout son actif, y compris le capital social;

« Qu'il résulte, en effet, de cette disposition statutaire que la Banque hypothécaire ne s'était point engagée à l'égard de ses créanciers à demeurer à l'état de Société agissante, pendant tout le temps fixé pour sa durée, et qu'elle s'était expressément réservé le droit de transporter à une autre Société et son actif et ses engagements envers les tiers;

« Que sans doute la dame de Marcy et consorts seraient autorisés à critiquer le traité du 20 juin 1882, comme violant la foi du contrat en vertu duquel la Banque hypothécaire est liée vis-à-vis d'elle, si cette Société n'avait fait que transporter son actif, sans obliger son cessionnaire à remplir ses engagements envers ses créanciers; mais que cette obligation ayant été imposée au Crédit foncier, et celui-ci les ayant remplis ponctuellement jusqu'à ce jour, on ne peut invoquer ni contre le cédant ni contre le cessionnaire les dispositions de l'art. 1184 du Code civil;

« Sur le moyen tiré de l'art. 1188 du Code civil, et la prétendue diminution des sûretés :

« Vu ledit art. 1188, qui est ainsi conçu :

« Le débiteur ne peut plus réclamer le bénéfice du terme lorsqu'il a fait faillite, ou lorsque par son fait il a diminué les sûretés qu'il avait données par le contrat à ses créanciers »;

« Considérant, tout d'abord, que la mise en liquidation d'une Société ne saurait être assimilée à sa faillite ou à sa déconfiture;

« Que la liquidation continuant juridiquement, la Société n'est tenue qu'aux engagements pris par la Société elle-même sous les conditions et modalités auxquelles ils ont été soumis, et spécialement avec le bénéfice stipulé pour leur exécution;

« Considérant, d'autre part, que les sûretés dont il est question dans cet article doivent être entendues en ce sens qu'elles doivent avoir un caractère de spécialité les distinguant des garanties générales que, conformément aux dispositions de l'art. 2093 du Code civil, le créancier trouve dans l'universalité des biens composant le patrimoine de son débiteur;

« Que ce caractère de spécialité ne saurait appartenir qu'aux sûretés résultant soit de l'hypothèque, soit du gage ou nantissement;

« Considérant que si l'on fait application de ces principes à l'espèce, il est impossible de reconnaître que des garanties spéciales aient été accordées par la Banque hypothécaire à ses obligataires, simples créan-

ciers chirographaires, en dehors de celles prévues et spécifiées par l'art. 2093 du Code civil et celles pouvant résulter à leurs yeux de l'expérience, de l'honnêteté ou de l'habileté des administrateurs de la Société;

« Considérant, en effet, que pour obtenir la souscription des obligations par elle émises, la Banque hypothécaire n'a promis au public d'autres garanties que celles pouvant résulter de la concordance exacte et constante entre le montant des prêts hypothécaires et celui des obligations, et la proportionnalité invariable entre le montant desdites obligations et son capital social, qui devait en être la représentation jusqu'à concurrence au moins d'un vingtième;

« Que cette obligation de maintenir cette équivalence et cette proportionnalité ne constituait à la charge de la Banque hypothécaire qu'une simple obligation de faire, purement indicative des éléments de solvabilité qu'elle offrait au public;

« Que, si l'on admet, par pure hypothèse, qu'on puisse y voir des garanties spéciales dans le sens de l'art. 1188 du Code civil, on est encore obligé de reconnaître qu'en fait, ces garanties ne sont ni disparues, ni diminuées par le fait de la convention du 20 juin 1872;

« Considérant, en effet, que la liquidation de la Banque hypothécaire, telle qu'elle a été entreprise par le Crédit foncier et organisée par les deux Sociétés, a maintenu, jusqu'à ce jour, dans les conditions les plus favorables, la concordance entre le montant des prêts hypothécaires et celui des obligations;

« Qu'il suffit, pour s'en convaincre, de rappeler que les obligations souscrites s'élèvent au chiffre de 179,117,000 francs, sur lesquelles 121 millions de francs seulement avaient été payés au jour de la liquidation;

« Que les prêts hypothécaires s'élèvent à 176 millions, mais que la Banque hypothécaire n'avait encore versé aux emprunteurs, au moment de sa dissolution, que 149,500,000 francs, 26,910,000 francs ayant été retenus pour prêts différés;

« Que les 28 millions représentant l'excédent des prêts sur les obligations avaient été payés aux emprunteurs, non avec les fonds provenant des obligataires, mais le capital social;

« Que la liquidation avait donc à pourvoir aux 26,910,000 francs de prêts différés, et aux 28 millions empruntés au capital social; au total à la somme de 55 millions;

« Qu'elle a encaissé, jusqu'à ce jour, des obligataires 19,180,000 francs, dont il faut défalquer 3,900,000 francs remboursés aux tirages; au total net 15 millions de francs qui, ajoutés aux 121 millions encaissés avant le 2 août 1882, représentent 136 millions, inférieurs de 25 millions aux 160 millions de prêts hypothécaires acquittés jusqu'à concurrence de

149 millions par la Banque hypothécaire elle-même, et jusqu'à concurrence de 12 millions sur les prêts différés ;

« Qu'il résulte donc de ces chiffres, puisés dans les derniers inventaires de la Banque hypothécaire en liquidation et du Crédit foncier, que les obligataires trouvent à ce jour dans les prêts hypothécaires un excédent de garantie de 25 millions, grâce aux avances faites par le Crédit foncier ;

« Que si l'on se reporte en 1885, époque à laquelle le montant intégral des obligations sera encaissé par la liquidation, on trouvera bien que les obligations seront supérieures aux prêts de 7 millions ; mais que cette différence sera plus que comblée par les 27 millions représentant les 65,000 obligations ayant appartenu aux six Sociétés de crédit qui patronnaient la Banque hypothécaire, et qui ont été régulièrement annulées par suite du défaut de payement des annuités stipulées ;

« Qu'en admettant, au surplus, l'éventualité tout à fait hypothétique d'un défaut d'équipollence entre le montant des prêts et celui des obligations, le Crédit foncier, liquidateur, trouverait dans l'art. 91 des statuts le moyen efficace de rétablir l'équilibre rompu, en augmentan tle nombre des remboursements des obligations par voie de tirage au sort ;

« Qu'il en serait de même dans le cas où cette équipollence viendrait à cesser par suite de remboursements anticipés par les emprunteurs, conformément aux dispositions de l'art. 74 des statuts de la Banque hypothécaire ;

« Considérant, enfin, dans le même ordre d'idées, que les appelants et les intervenants ne sauraient justement prétendre qu'il résulte pour eux une diminution des garanties promises, de l'impossibilité dans laquelle se trouve la Banque hypothécaire, en liquidation, de faire de nouveaux prêts ;

« Qu'on ne pourrait y voir, au lieu d'une diminution, qu'un défaut d'augmentation de ces mêmes garanties, et qu'au surplus les statuts, légalement publiés, ont fait connaître aux tiers que ces prêts cesseraient par le fait même de la mise en liquidation de la Société ;

« En ce qui concerne la prétendue garantie résultant de ce que le capital social devait être constamment égal au moins au vingtième du montant des obligations :

« Considérant, tout d'abord, que cette règle de proportionnalité ne saurait être considérée, pas plus que le capital social lui-même pris dans son intégralité, comme une garantie dans le sens de l'art. 1188 du Code civil, et que la Société trouvant, ainsi qu'il a été dit plus haut, dans les art. 102 et 104 de ses statuts le droit de disposer de ce capital, il en résulte, de toute évidence, que cette règle doit nécessairement cesser d'être applicable par le fait seul de la mise en liquidation avec transport de l'actif au Crédit foncier ;

« Considérant, au surplus, qu'il est établi péremptoirement par les documents de la cause, et spécialement par le rapport de son gouverneur, en date du 12 juin 1883, que le Crédit foncier a respecté scrupuleusement cette garantie promise aux obligataires, en distrayant des sommes destinées à ses propres prêts 10 millions affectés spécialement aux obligations de la Banque hypothécaire, et représentant une somme supérieure au vingtième desdites obligations;

« Qu'il résulterait donc de l'ensemble de considérations exprimées dans l'examen des trois moyens invoqués par les appelants et les intervenants, et qu'ils prétendent tirer des art. 1275, 1184 et 1188 du Code civil, que la liquidation organisée par la convention du 20 juin 1882, loin de préjudicier aux créanciers de la Banque hypothécaire, a très notablement augmenté les garanties qui leur avaient été promises;

« Que les craintes exprimées par les appelants et les intervenants sont donc purement chimériques et sans fondement;

« Par tous ces motifs, et adoptant au surplus ceux des premiers juges,

« Reçoit en la forme seulement l'intervention de Pelletan et Schwob, et la rejette comme mal fondée;

« Et, statuant sur l'appel, dit qu'il a été bien jugé par le jugement dont est appel; confirme en conséquence ledit jugement et ordonne qu'il sera exécuté selon sa forme et teneur;

« Condamne les intervenants aux frais de leur intervention et les opposants aux amendes et aux dépens d'appel. »

SECTION IV. — EXTINCTION DES OBLIGATIONS.

OBLIGATIONS. — PRIME. — SUCCESSION.

La prime d'une obligation du Crédit foncier constitue un capital et non un fruit.

Elle doit, en conséquence, être comprise au partage définitif d'une succession répartie entre les copartageants suivant leurs droits (Jugement du tribunal de Château-Thierry, 20 décembre 1882, *Journal des Sociétés civiles et commerciales*, 1884, p. 917).

OBLIGATIONS A LOTS. — REMBOURSEMENT DES LOTS.

Les porteurs d'obligations qui n'ont pas libéré leurs titres des versements exigibles avant le tirage des lots, sont déchus de tous droits sur

ces lots, dans le cas où le tirage au sort désignerait leurs titres non libérés comme ayant droit à ces lots.

Les tribunaux ne peuvent, en effet, que prononcer à ce sujet l'exécution des conventions qui sont la loi des parties (Tribunal de Toulon, 22 décembre 1880).

Ainsi jugé par le tribunal de Toulon le 22 décembre 1880, dans les termes suivants :

« Attendu qu'en vertu des conditions de l'emprunt de 29 millions contracté par le Crédit foncier de France en 1877, les obligations provisoires de 400 fr. 3 p. 100, qui ne sont pas libérées des termes exigibles, sont passibles d'un intérêt moratoire de 5 p. 100 et *déchues du droit aux lots;* qu'il est, en outre, stipulé que le Crédit foncier a le droit de faire vendre à la Bourse, un mois après l'échéance, sans mise en demeure préalable, les obligations pour lesquelles les versements des termes n'ont pas été effectués aux époques déterminées ; et qu'après application du prix de vente aux termes échus, l'excédent appartiendra à l'obligataire dépossédé ;

« Attendu qu'il résulte de ces dispositions, qui sont la loi des parties, que la dame Louit était tenue d'opérer le 25 octobre 1879 le cinquième versement sur l'obligation au porteur n° 221383, et que, faute par elle de faire ce versement, ladite obligation ne pouvait concourir aux bénéfices du tirage au sort qui a eu lieu le 5 janvier 1880; que la déchéance était de plein droit et sans qu'il y eût de la part du Crédit foncier nécessité de mettre la dame Louit en demeure d'acquitter le montant du cinquième versement; que celle-ci était constituée en demeure par l'effet de la convention portant que par la seule échéance du terme le débiteur serait en demeure; qu'elle ne peut prétexter ignorance, la clause de la déchéance étant inscrite en entier sur le titre même; que, d'ailleurs, il ne saurait en être autrement quand il s'agit d'obligations au porteur qui sont dans les mains de personnes dont les noms et la demeure sont inconnus;

« Attendu que, s'il est d'usage que les obligataires, en retard d'opérer les versements échus, sont admis à bénéficier du tirage en acquittant avant ce tirage le montant des versements et en supportant les intérêts moratoires, on ne saurait admettre qu'il en soit ainsi lorsque le payement du montant des versements et des intérêts moratoires ne s'est effectué qu'après le tirage ; que la plus vulgaire équité commande que les chances de gain ne soient réservées qu'en faveur des obligataires qui, à l'instant même où a lieu le tirage au sort, sont dans les conditions voulues pour concourir aux bénéfices des lots; qu'il est donc certain que l'obligation n° 221383 était, à partir du 5 janvier 1880, frappée de déchéance, et que, même dans l'ignorance où elle pouvait être que ladite

obligation fût sortie au tirage, la dame Louit, en faisant opérer par le sieur Pioux son versement le lendemain 6 janvier, ainsi qu'il résulte du bulletin de caisse et de la copie du journal des fonds particuliers émanés de la trésorerie générale du Var, n'avait aucun droit à un lot qui ne pouvait lui être acquis;

« Attendu qu'elle soutient en vain que le Crédit foncier l'a relevée de la déchéance en acceptant les intérêts moratoires le 6 janvier 1880, et en payant le 14 février suivant le montant du lot de 100,000 fr. sous déduction de l'impôt et du restant dû sur l'obligation;

« Qu'en ce qui touche les intérêts moratoires ou de retard, on ne saurait voir dans leur perception la renonciation de la part du Crédit foncier à une déchéance déjà consommée et frappant un titre qui, à dater du 5 janvier 1880, était non point écarté matériellement du tirage, mais privé irrévocablement du bénéfice des lots;

« Qu'en ce qui concerne le payement du lot, la dame Louit ne saurait échapper aux dispositions des art. 1235 et 1376 du Code civil; que le Crédit foncier ayant payé une somme d'argent qu'il ne devait pas a le droit d'exercer l'action en répétition; qu'il n'en pourrait être autrement que si, ayant eu connaissance de la déchéance, il avait passé outre; mais que les circonstances de la cause ne laissent aucun doute sur le point de savoir si c'est par erreur que le Crédit foncier a payé le montant du lot; que l'estampille, dont le titre a été frappé le jour où le cinquième versement a été opéré à la trésorerie générale du Var, n'a point, par son empreinte, marqué suffisamment la date sur le papier; qu'il est impossible d'y lire cette date, même à l'aide d'une loupe; que l'administration du Crédit foncier, en recevant du trésorier général du Var et sans observation de la part de celui-ci, le titre primé pour ordonnancer le payement, devait supposer que ce titre avait droit au lot; que l'état de dizaine des sommes payées par les obligataires, et qui lui avait été transmis par le trésorier général du Var, allant du 1er au 10 janvier 1880, elle a dû admettre que le versement opéré par le sieur Pioux pour le compte de la dame Louit avait eu lieu du 1er au 5 janvier, et que le titre était libéré du cinquième versement avant le jour du tirage au sort; que cette administration aurait pu sans doute, si elle avait supposé que le cinquième versement avait été tardif, reconnaître la date du versement par la supputation des intérêts moratoires, dont le chiffre lui était connu, ou se renseigner en prescrivant des recherches dans les bureaux de la trésorerie générale du Var; mais que ce défaut de vérification, dont le Tribunal n'a pas à apprécier la portée au point de vue de la faute, en l'état des conclusions versées au procès, ne peut faire obstacle à la répétition d'une somme payée par erreur;

« Attendu que le Crédit foncier demande condamnation à la fois contre la demoiselle Louit et la dame Louit; que son action ne saurait être

accueillie en ce qui concerne celle-ci; qu'il résulte, en effet, de l'acte de quittance dressé à Toulon le 14 février 1880, que la dame Louit n'a reçu le montant de la prime qu'en qualité de tutrice de sa fille mineure; que, le 13 du même mois, la demoiselle Louit avait déclaré, sous sa signagnature et celle de sa mère, que l'obligation n° 221383 était sa propriété; que l'action en répétition ne peut donc s'exercer que contre la demoiselle Louit devenue majeure avant l'instance et depuis le 19 mars 1880;

« En ce qui touche les intérêts de droit réclamés à partir du jour du payement :

« Attendu que l'art. 1398 du Code civil ne saurait être invoqué, la mauvaise foi de la dame Louit n'étant pas démontrée, et qu'il n'y a lieu d'accorder les intérêts qu'à compter du 20 mars 1880, jour où sommation de restituer a été signifiée à la dame Louit;

« Sur les dépens : Attendu que les dépens n'ont pas été augmentés par ce fait que l'action a été dirigée contre la demoiselle Louit en même temps que contre sa mère, et que la demoiselle Louit, qui succombe, doit les supporter en entier;

« Par ces motifs, le Tribunal civil de Toulon, ouï à l'audience 1re chambre, du 1er président M. Lavendès, substitut du procureur de la République, en ses conclusions, déboute la Société du Crédit foncier de France de sa demande contre la dame Louit;

« Dit que le payement fait par ladite Société à la dame Louit en sa qualité de tutrice de sa fille mineure, a été entaché d'erreur; condamne par suite la demoiselle Louit à rembourser à la Société demanderesse, avec intérêts de droit à partir du 20 mars 1880, la somme de 96,610 fr. 80 c. payée indûment et par erreur.

« Ordonne l'enregistrement du bulletin de caisse et de la copie du journal des fonds particuliers émanés de la trésorerie générale du Var, ainsi que la lettre du trésorier général du Var du 20 janvier 1880, du bordereau de versement du cinquième terme du 10 janvier 1880 joint à cette lettre; etc., etc. »

Des décisions analogues ont été rendues par le tribunal de la Seine le 5 janvier 1875 (affaire de la Ville de Paris contre Mostessier, et affaire Baldé) et par la Cour de Paris le 28 mars 1879.

OBLIGATIONS SORTIES AU TIRAGE. — REMBOURSEMENT NON RÉCLAMÉ. CESSATION DES INTÉRÊTS.

En cas de sortie par voie de tirage au sort des obligations pour leur remboursement, les intérêts cessent d'être dus le jour où le capital devient exigible.

Ainsi jugé par le tribunal de la Seine, le 16 mai 1878, dans une affaire qui intéressait le Crédit foncier d'Autriche.

Le jugement est ainsi conçu :

« Le Tribunal,

« Attendu que les 19 obligations du Crédit foncier d'Autriche dont Rapet est propriétaire sont sorties au tirage en juillet 1872;

« Qu'aux termes de l'art. 145 des statuts, les intérêts de ces titres ont cessé de courir;

« Que depuis, et lors de la présentation des coupons à chaque semestre, Rapet a été invité à vérifier la liste du tirage et prévenu que tout coupon appartenant à une obligation sortie à une échéance antérieure serait retenu lors du remboursement;

« Que cet avis est conforme à l'art. 146 des statuts ;

« Que Rapet ne peut réclamer à la fois le versement du capital exigible et les intérêts qui ont cessé de courir depuis le tirage;

« Que, suivant procès-verbal de Gendrier aîné, huissier à Paris, du 10 janvier 1878, enregistré, le Crédit foncier d'Autriche a fait offres réelles de 4,595 francs, représentant, déduction faite du montant des coupons indûment payés, la valeur des 19 obligations et les intérêts depuis le jour de la demande de Rapet;

« Que la somme offerte, augmentée des intérêts depuis les offres, a été déposée le 17 janvier 1878 à la Caisse des consignations;

« Que la somme offerte est suffisante;

« Que les formalités prescrites par les art. 1258 et 1259 du Code civil ont été remplies;

« Par ces motifs,

« Déclare valables et libératoires les offres réelles et la consignation susdatées;

« Déclare Rapet mal fondé dans sa demande et l'en déboute;

« Dit qu'il ne pourra retirer la somme consignée qu'aux conditions énoncées dans le procès-verbal du 10 janvier 1878;

« Condamne le Crédit foncier d'Autriche envers Rapet aux frais faits jusqu'au jour des offres;

« Condamne Rapet au surplus des dépens, y compris les frais d'offres et de consignation que le Crédit foncier d'Autriche est autorisé à prélever sur la somme consignée, et non compris le droit d'enregistrement applicable à sa libération, lequel restera à la charge du Crédit foncier d'Autriche;

« Fait distraction des dépens à Lehoucq et Pilastre, avoués, qui l'ont requise sous les affirmations de droit.

« (Signé) Casenave et Floquet.

« Fait et jugé en l'audience publique de la 2e chambre du tribunal

civil de 1re instance du département de la Seine, par MM. Casenave, président ; Poupardin et Guyot, juges ;

« En présence de MM. De Lalain-Chomel, juge suppléant, et Villetard de Laguérie, substitut de M. le procureur de la République ;

« Assistés de Me Floquet, greffier, le 16 mai 1878. »

SECTION V. — DROITS DES PORTEURS D'OBLIGATIONS.

OBLIGATIONS. — OPPOSITIONS EN VERTU DE LA LOI DE 1872. RESPONSABILITÉ D'UN ÉTABLISSEMENT DE CRÉDIT.

Le Crédit foncier, en payant des coupons de valeurs nonobstant opposition, s'expose sans doute à payer une seconde fois à l'opposant, mais n'encourt aucun reproche pour n'avoir pas fait connaître l'existence de l'opposition de celui qui possède un de ces titres frappés d'opposition, lorsque celui-ci ne s'est pas fait connaître (V. Jugement du tribunal de la Seine du 3 décembre 1874, *Gazette des Tribunaux* du 3 décembre 1874).

TITRE IV. — CHAPITRE Ier. — SECTION V.

PRIVILÈGES POUR LA SURETÉ ET LE RECOUVREMENT DES PRÊTS.

PURGE. — HYPOTHÈQUE LÉGALE. — FEMME MINEURE. CURATEUR *ad hoc*.

Dans le cas de prêt fait par le Crédit foncier au mari, il suffit, pour opérer la purge de l'hypothèque légale de la femme de l'emprunteur, que l'acte constitutif de l'hypothèque ait été notifié au mari et à la femme, quand bien même celle-ci serait mineure.

Dans le cas d'opposition d'intérêts entre les deux époux, la notification doit être faite à la femme en personne (art. 21 du décret du 28 févr. 1852, modifié par la loi du 16 juin 1853).

La loi ne comporte ni dans son texte ni dans son esprit aucune différence quant aux formalités entre la femme majeure et la femme mineure.

La femme mineure n'a pas besoin d'un curateur *ad hoc* pour l'assister (Cour de cass., 8 févr. 1876, Sirey, 1876.1.313. — Cour d'Orléans, 7 juin 1877, Sirey, 1879.1.152). — Voir le texte de ces arrêts dans notre *Traité*, tome Ier, p. 508 et suiv.).

CHAPITRE II. — SECTION II.

DU SÉQUESTRE.

Lorsque le Crédit foncier de France, constitué séquestre d'un immeuble, y a fait exécuter des travaux de réfection, de plafonds, de cheminées et de fosses d'aisances, toutes réparations urgentes réclamées par le locataire et qui ne peuvent rester à la charge de celui-ci, le prix de ces travaux doit être compris dans la collocation à l'ordre, au profit du Crédit foncier de France.

(Jugement du tribunal civil de la Seine, 2e chambre, 24 août 1880 V. *le Droit* du 25 août 1880.)

SÉQUESTRE. — SOMMES REMISES PAR LE CRÉDIT FONCIER AU DÉBITEUR PENDANT LA DURÉE DU SÉQUESTRE.

Est-il permis au Crédit foncier de prélever une somme sur le revenu séquestré pour la remettre au débiteur qui en a besoin, alors qu'aucune opposition ne lui a été notifiée?

Le tribunal de la Seine, le 18 janvier 1884, l'avait ainsi jugé dans les termes suivants :

« Le Tribunal,

« Sur la somme de 10,298 fr. 70 c. :

« Attendu qu'aux termes des art. 29 et 30 du décret du 28 février 1852, le Crédit foncier a perçu comme séquestre les loyers et revenus d'une propriété sise à Gentilly, rue d'Arcueil, 14 et 16, et les a appliqués à l'acquittement des annuités lui étant dues;

« Attendu que, pendant tout le cours de ce séquestre, le Crédit foncier a versé sur les loyers de l'immeuble susénoncé, à Joliclerc, par fractions, des sommes qui se sont élevées à 10,290 fr. 70 c.;

« Attendu que les contestants soutiennent que la remise de ces sommes a eu lieu au mépris d'une saisie-arrêt pratiquée à leur requête entre les mains d'un locataire de ladite propriété;

« Qu'ils ajoutent que si, le Crédit foncier pouvait disposer des loyers malgré ladite saisie-arrêt, pour les appliquer au payement desdites annuités, il ne pouvait en disposer pour une partie quelconque au profit du débiteur;

« Mais attendu, d'une part, que le décret du 28 février 1852 a été rendu dans l'intérêt unique et exclusif du Crédit foncier, et, d'autre part, que la saisie-arrêt dont excipent les contestants n'a pas été dénoncée au Crédit foncier, ni portée à sa connaissance;

« Que ce dernier a donc pu, dans ces circonstances, par un motif d'humanité, renoncer dans une mesure restreinte au bénéfice dudit dé-

cret, et verser ainsi, sans engager sa responsabilité, à Joliclerc, les sommes qui ont servi à la subsistance de ce dernier;

« Maintient le règlement provisoire. »

Ce jugement, déféré à la Cour d'appel, a été infirmé le 13 août 1884, mais par une raison spéciale, celle tirée de l'immobilisation des revenus qui, pendant la poursuite de la vente, les rend indisponibles, et dès lors interdit au Crédit foncier d'en disposer en faveur du débiteur.

SECTION III. — DE L'EXPROPRIATION ET DE LA VENTE.

COMMANDEMENT. — BAIL FAIT APRÈS LE COMMANDEMENT. NULLITÉ.

Le commandement fait par le Crédit foncier à son débiteur, conformément à la loi du 28 février 1852, vaut procès-verbal de saisie immobilière. En conséquence, est nul un bail fait par la partie saisie postérieurement à ce commandement. Les créanciers et l'adjudicataire sont en droit d'en faire prononcer la nullité, alors même que le locataire serait de bonne foi.

(Jugement du tribunal civil de la Seine, 23 février 1878. — *Gazette des Tribunaux*, 3 avril 1878.)

INDIVISIBILITÉ DE LA CRÉANCE DU CRÉDIT FONCIER, NONOBSTANT LA SÉPARATION DE L'USUFRUIT DE LA NUE PROPRIÉTÉ ET L'ADJUDICATION AU PROFIT DE L'UN DES HÉRITIERS.

Lorsque, des deux héritiers, l'un est tout à la fois héritier du débiteur et légataire de l'usufruit, tandis que l'autre est adjudicataire, le premier est mal fondé à demander que les poursuites soient discontinuées à son égard et ne soient dirigées que contre l'adjudicataire. Le Crédit foncier peut réclamer la totalité de sa créance à chacun des héritiers du débiteur.

Ainsi jugé par le tribunal civil de la Seine (2e chambre), le 31 mai 1881. — Confirmation par la 1re chambre de la Cour d'appel (affaire du Crédit foncier *C.* Pargnon et Pesqui).

NON-PAYEMENT DES ANNUITÉS. — COMMANDEMENT. — PAYEMENT POSTÉRIEUR. — VOIES D'EXÉCUTION.

Le non-payement des annuités pour lesquelles le Crédit foncier fait commandement rend exigible au bout d'un mois le capital lui-même.

L'acceptation par le Crédit foncier du payement de ces annuités postérieurement, n'implique de sa part aucune renonciation à l'exigibilité

du capital, et il est en droit, faute de payement de ce capital, de continuer les poursuites de saisie.

Cette solution, donnée par notre *Traité*, p. 303, a été consacrée par un jugement du tribunal de la Seine en date du 17 juin 1875, dans lequel on lit les motifs suivants :

« Attendu qu'aux termes des statuts et du décret du 28 février 1852, le défaut de payement des annuités autorise le Crédit foncier à poursuivre l'expropriation des immeubles et à se faire envoyer en possession desdits immeubles comme séquestre; qu'en outre, le capital devient exigible;

« Attendu que la transcription du commandement du Crédit foncier signifié le 25 juillet 1872, a eu lieu postérieurement aux délais à la suite desquels le capital est devenu exigible, c'est-à-dire le 22 octobre 1872;

« Qu'ainsi, la poursuite d'expropriation a lieu non seulement pour les annuités échues au jour du commandement, mais pour le capital devenu exigible, etc. »

— La même solution a été adoptée par le tribunal de la Seine le 5 avril 1883, et par la Cour de Paris le 1er juin 1883 (aff. du Crédit foncier *C.* Lucas).

SAISIE IMMOBILIÈRE. — DROIT DE POURSUITE.

Lorsqu'un commandement signifié par le Crédit foncier et valant procès-verbal de saisie de l'immeuble hypothéqué, est transcrit sous réserve d'une précédente saisie, si le premier saisissant n'a pas déposé le cahier des charges pour parvenir à la vente avant la sommation qui lui est faite en vertu de l'art. 33 de la loi du 28 fév. 1852, la poursuite de la saisie appartient au Crédit foncier, et le dépôt du cahier des charges qui serait fait par le premier saisissant au mépris de ses droits est nul.

Jugement du tribunal de la Seine, chambre des saisies, 27 oct. 1883 (V. notre *Traité*, t. Ier, p. 610, n° 494).

VENTE D'UN IMMEUBLE HYPOTHÉQUÉ AU CRÉDIT FONCIER. — DÉPÔT DU PRIX A LA CAISSE DES CONSIGNATIONS. — NULLITÉ DE CE DÉPÔT. — LOI DU 28 FÉVRIER 1852.

En cas de vente, même à l'amiable, d'un immeuble hypothéqué au Crédit foncier de France, l'acquéreur ne peut valablement se libère, en offrant le prix à son vendeur et en le déposant à la Caisse des consignations. Conformément à l'art. 38 du décret du 28 fév. 1852 et à l'art. 7 de la loi du 18 juin 1853, il doit verser à la caisse du Crédit foncier,

dans la huitaine de la vente, le montant des annuités dues, et après le délai de surenchère, le surplus de son prix, nonobstant toutes oppositions, contestations ou inscriptions.

Faute par l'acquéreur d'avoir obéi à ces prescriptions, le Crédit foncier a le droit de mettre le séquestre sur l'immeuble hypothéqué.

Jugement de la 1re chambre du tribunal de la Seine du 28 juin 1872 (*Gazette des Tribunaux*, 16 juillet 1872. — Voir page 615, n° 502 de notre *Traité*).

Voici les termes de ce jugement :

« Le Tribunal :

« Attendu que Delarue, acquéreur par acte authentique, moyennant 870,000 francs, d'une maison sise à Paris, rue Taitbout, a fait, après le payement d'une partie de son prix, offres réelles aux époux Troyon, ses vendeurs, du reliquat en principal et intérêts, sous diverses conditions, notamment de lui justifier de la radiation d'une inscription prise sur l'immeuble vendu au profit de la Société du Crédit foncier de France, et de lui rapporter mainlevée de la signification d'un transport de 50,000 francs fait par lesdits vendeurs au profit d'un sieur Cerf;

« Attendu que ces offres ayant été refusées, Delarue a, le 18 août 1871, déposé à la Caisse des dépôts et consignations la somme de 323,209 fr. 40 c., puis a assigné les époux Troyon en validité de ces offres, et la Société du Crédit foncier, ainsi que Cerf, en déclaration de jugement commun;

« Qu'en outre, le Crédit foncier ayant obtenu une ordonnance de séquestre qui l'a mis en possession de la maison dont Delarue s'est rendu acquéreur, celui-ci demande qu'il soit fait mainlevée de ce séquestre, dont il prétend avoir éprouvé un grave préjudice, et que le Crédit foncier et les époux Troyon soient condamnés envers lui à 20,000 francs de dommages-intérêts;

« Mais attendu que pour se libérer valablement de son prix vis-à-vis de son vendeur et des créanciers de ce dernier, l'acquéreur d'un immeuble sur lequel le Crédit foncier a pris inscription, n'a pas seulement à observer les formalités prescrites par les art. 1257 et suiv. du Code civil; qu'il doit se conformer tout d'abord aux prescriptions de l'art. 38 du décret du 28 fév. 1852, applicables, d'après l'art. 7 de la loi du 10 juin 1853, à tout acquéreur, soit sur aliénation volontaire, soit sur saisie immobilière;

« Que Delarue était donc tenu d'acquitter, à titre de provision, dans la caisse du Crédit foncier, le montant des annuités dues par les époux Troyon; qu'il devait également verser, après les délais de surenchère, le surplus de son prix à ladite caisse, jusqu'à concurrence de ce qui lui était dû, nonobstant toutes oppositions, contestations et inscriptions des

créanciers des époux Troyon, sauf l'action en répétition desdits créanciers, si la Société avait été indûment payée à leur préjudice;

« Attendu que ces dispositions, qui ne peuvent nuire aux créanciers postérieurement inscrits, ont pour but d'éviter à la Société du Crédit foncier les délais d'une procédure d'ordre, et que tout acquéreur d'un immeuble sur lequel elle a pris hypothèque est tenu de s'y conformer

« Qu'il suit de là que les époux Troyon ont à bon droit refusé des offres à eux faites, et que ces offres et la consignation qui en a été la suite doivent être annulées;

« Attendu, en outre, qu'aux termes des art. 29 et 30 du décret précité, la Société peut, s'il y a retard dans le payement des annuités, se faire envoyer en possession des immeubles hypothéqués, et percevoir, pendant la durée de ce séquestre, le montant des revenus;

« Que, dans l'espèce, Delarue, à qui il incombait de payer sur son prix le montant des annuités dues, ne saurait être admis à se plaindre d'une mise en séquestre; qu'il n'a, au surplus, éprouvé jusqu'ici aucun dommage, puisqu'il n'apparaît pas que l'ordonnance de séquestre ait encore été signifiée aux locataires de sa maison;

« Par ces motifs,

« Déclare nulles et de nul effet, tant à l'égard des époux Troyon qu'au regard de la Société du Crédit foncier, les offres faites par Delarue auxdits époux Troyon, ainsi que la consignation qui en a été la suite;

« Autorise, en conséquence, Delarue à retirer de la Caisse des consignations la somme par lui déposée. Dit qu'il sera tenu de verser cette somme à la caisse de la Société du Crédit foncier, conformément à l'art. 38 du décret du 28 fév. 1852;

« Déclare Delarue mal fondé dans ses demandes en validité d'offres réelles, en mainlevée de séquestre et en dommages-intérêts, tant contre les époux Troyon que contre la Société du Crédit foncier; l'en déboute;

« Réserve en tant que de besoin à Cerf tous ses droits, moyens et actions contre les époux Troyon;

« Condamne Delarue aux dépens envers toutes les parties. »

CRÉANCE HYPOTHÉCAIRE. — INTÉRÊTS. — VENTE DE L'IMMEUBLE EN PLUSIEURS FOIS.

Lorsqu'un immeuble grevé d'hypothèque n'a été vendu que pour partie et que le débiteur a conservé la partie non vendue, après payement d'une fraction de la créance en capital et intérêts, l'inscription hypothécaire continue à garantir non seulement la portion du capital non payée, mais encore les nouveaux intérêts courus depuis le premier payement.

En pareil cas, si le surplus de l'immeuble est vendu ultérieurement, il y a lieu, sur le prix, à collocation d'nne nouvelle période d'intérêts comme conservés hypothécairement en vertu de l'art. 2251 du Code civil (Arrêt de cassation du 5 mai 1879. — V. *le Droit* du 8 mai 1879).

SAISIE IMMOBILIÈRE. — PROCÉDURE SUR FOLLE ENCHÈRE.

Le Crédit foncier ne peut substituer sa procédure spéciale de saisie immobilière à la procédure ordinaire de folle enchère, au préjudice de créanciers antérieurs porteurs de bordereaux de collocation non payés (Arrêt de la Cour de la Martinique du 22 avril 1867. — V. notre *Traité*, p. 611, n. 494).

ORDRE ENTRE CRÉANCIERS. — ATTRIBUTION DE PRIX. — CONTREDIT. INTÉRÊTS. — POINT DE DÉPART DES 2 ANS ET L'ANNÉE COURANTE.

Il n'y a pas lieu de procéder par voie de demande en attribution de prix, lorsqu'il n'est pas justifié de mainlevées réduisant à trois le nombre de créanciers inscrits.

L'acquéreur qui a versé au Crédit foncier le montant de ce qui lui est dû, peut, en tout état de cause, invoquer la libération régulière et partielle de son prix (Décret du 28 février 1852 et Loi du 7 juin 1853).

Lorsque, à l'appui d'une production, il n'est pas fourni de compte détaillé, le créancier contesté ne peut opposer au contestant le défaut de précision dans son contredit.

Lorsque, dans une vente volontaire, *il n'a pas été fait de notification* du contrat, les droits des créanciers sont déterminés à la date de l'ouverture de l'ordre.

Le Crédit foncier est soumis au droit commun et ne peut se faire colloquer que pour les semestres d'intérêts échus pendant deux années et l'année courante (art. 1251 du Code civil). (Jugement du tribunal de la Seine du 27 novembre 1877, *Droit*, 17-18 décembre 1877; *Gazette des Tribunaux*, 25 décembre 1877.)

ORDRE. — ÉTENDUE DE L'EFFET DE LA SUBROGATION INSCRITE A SON PROFIT A L'HYPOTHÈQUE LÉGALE DE LA FEMME DE LA PARTIE SAISIE. — DROIT A LA COLLOCATION POUR LES SEMESTRES D'ANNUITÉS ARRIÉRÉS CONTRAIREMENT A L'ART. 2151 DU CODE CIVIL.

Le Crédit foncier, subrogé régulièrement à l'hypothèque légale de la femme codébitrice solidaire, a le droit d'invoquer à son profit tous les bénéfices dont celle-ci pouvait elle-même se prévaloir, et peut ainsi faire

écarter l'application de l'art. 2151 du Code civil. Il n'y a pas lieu de distinguer lorsqu'un autre créancier a également fait inscrire sa subrogation dans l'hypothèque légale de la femme.

Il n'y a pas lieu de distinguer, alors même que cet autre créancier aurait originairement fait inscrire sa subrogation avant le Crédit foncier, et alors même que ce ne serait qu'à raison d'un consentement à antériorité donné par ce créancier au profit du Crédit foncier, que cet établissement viendrait en première ligne (Tribunal du Havre, 31 décembre, O. Arnoux).

Dans le même sens : Cour de Rouen et Cour de Nancy, 20 décembre 1871. — En sens contraire : Dalloz, conf., *Rép.*, 17 novembre 1879. — Limoges, 20 juillet 1878.

ORDRE ENTRE CRÉANCIERS. — RÈGLEMENT AMIABLE. — ACQUÉREUR.

En matière d'ordre, le règlement amiable autorisé par l'art. 751 du Code de procédure civile constituant un véritable contrat entre les parties qui y prennent part, sur l'objet qu'il est appelé à régler, ne peut être attaqué, lorsqu'il est devenu définitif par la clôture de l'ordre et la délivrance des bordereaux, que pour les mêmes causes que tout autre contrat.

En conséquence, l'acquéreur d'un immeuble dont le prix est mis en distribution, ne peut, après la clôture de l'ordre amiable auquel il a participé sans réclamation et la délivrance des bordereaux, attaquer le règlement qui a été accepté par tous, sous prétexte qu'il aurait négligé de produire et que le juge aurait omis de le colloquer pour une somme payée à ce moment par lui au Crédit foncier pour arriérés d'annuités, surtout lorsque les notifications aux créanciers hypothécaires portaient offre de payer l'intégralité du prix.

Le silence de l'acquéreur sur cette prétendue somme, tardivement réclamée, constitue une faute dont il doit seul subir les conséquences (V. Jugement du tribunal de la Seine du 6 août 1873, *Droit*, 31 août 1873. — Arrêt de la Cour de cassation du 9 avril 1878, *Droit*, 15 juin 1878).

ORDRE. — PRIVILÈGE DU CONSTRUCTEUR. — HYPOTHÈQUES ANTÉRIEURES. SAISIE. — PLUS-VALUE.

Le privilège des architectes peut être opposé aux créanciers qui, au moment de l'acquisition et de la conservation de ce privilège avaient des droits hypothécaires acquis sur l'immeuble.

Ce privilège a pour effet de restreindre l'effet des autres privilèges et hypothèques, en donnant au constructeur un droit de préférence à l'é-

gard des créanciers antérieurs sur la plus-value résultant des travaux, les formalités prescrites par le législateur ayant pour but de conserver aux créanciers hypothécaires antérieurs les droits de gage sur la valeur des terrains et constructions avant les nouveaux travaux.

La clause par laquelle le Crédit foncier a interdit à un propriétaire emprunteur de conférer aucun privilège, n'ayant pas été mentionnée dans l'inscription prise à son profit, ne peut avoir d'effet à l'égard des créanciers postérieurs.

Aucune loi n'interdit au propriétaire, même saisi, de faire des constructions qui n'altèrent en rien le droit des créanciers hypothécaires inscrits.

La plus-value sur laquelle s'exerce le privilège du constructeur ne peut comprendre que les travaux prévus au devis (Tribunal civil de la Seine, 10 mai 1881, *Droit* du 11 mai 1881).

ORDRE. — CALCUL DES INTÉRÊTS POUR LES DEUX ANNÉES ET L'ANNÉE COURANTE. — ADJUDICATION. — FRAIS D'ADMINISTRATION DU CRÉDIT FONCIER.

Il faut se placer au jour de l'adjudication pour le calcul en arrière des intérêts de l'année courante et des deux années qui la précèdent.

Lorsque, dans un bordereau d'inscription, le Crédit foncier a décomposé ses annuités en les trois éléments (*amortissement, intérêts, frais d'administration*), le chiffre indiqué pour les frais d'administration doit être considéré comme un maximum au delà duquel l'inscription ne saurait produire effet. Par conséquent, cette évaluation ne permet pas au Crédit foncier de demander en outre sa collocation pour des frais de cette nature afférents à la période qui s'écoule entre l'adjudication et le payement.

Le payement des intérêts arriérés de deux ans et de l'année courante, effectué avec des deniers provenant d'une parcelle de l'immeuble hypothéqué, n'épuise pas le droit inscrit dans l'art. 2151 du Code civil.

Les intérêts de deux années et de l'année courante *à compter du jour de l'adjudication* continuent à être garantis hypothécairement au même rang que le capital (V. arrêt de la Cour d'appel de Paris, 27 juillet 1878, *Droit*, 7 septembre 1878) (ordre Cochon).

ORDRE. — SAISIE IMMOBILIÈRE. — ADJUDICATION. — CRÉANCIER INSCRIT. INTÉRÊTS OU CAPITAL CONSERVÉS PAR L'INSCRIPTION.

En cas d'adjudication sur saisie immobilière, c'est le jour même de l'adjudication, non celui de la transcription de la saisie, qui doit servir

de base au calcul des intérêts de la créance, conservés par l'inscription hypothécaire pour deux années et l'année courante, dans les termes de l'art. 2151 du Code civil. Il n'existe aucune dérogation à cette règle en faveur du Crédit foncier, d'après les règlements qui lui sont propres.

La suspension édictée pendant la durée de la guerre, de prescriptions et péremptions en matière civile, n'a pas eu pour effet d'autoriser en cette matière des accumulations d'intérêts garantis comme accessoires à celle prévue par le Code (V. jugement du tribunal de la Seine du 9 août 1874. — Arrêt de la Cour de Paris du 27 avril 1877, *Droit*, 7 juin 1877; Sirey, 1878.2.79. — Arrêt de cassation du 6 mai 1878, Sirey, 1879.1. 160) (ordre Villermont).

TITRE VI. — CHAPITRE III.

PRÊTS AUX COMMUNES.

(Affaire de la Ville de Paris.)

ESCOMPTE DES BONS DE DÉLÉGATION. — DEMANDE EN RESTITUTION DE 17 MILLIONS.

L'escompte fait par le Crédit foncier de bons de délégations créés sur une ville par des entrepreneurs, commissionnaires de travaux de voirie, en vertu d'un traité entre les entrepreneurs et la ville, ne peut pas être considéré comme un prêt communal consenti par le Crédit foncier.

En conséquence, le taux de cet escompte n'est pas fixé par la loi du 6 juillet 1860, qui ne s'applique qu'aux prêts consentis par le Crédit foncier aux communes (V. Tribunal civil de la Seine, 2 janvier 1880, *Gazette des Tribunaux* des 2 et 3 janvier 1880 : affaire des 17 millions : la Ville de Paris contre le Crédit foncier; Cour d'appel de Paris, 23 janvier 1883, arrêt confirmatif, *Gazette des Tribunaux*, 1883; *Droit*, 6 février 1883).

QUESTIONS D'ENREGISTREMENT.

TITRE III. — SECTION III.

OBLIGATIONS.

ENREGISTREMENT DES OBLIGATIONS DU CRÉDIT FONCIER. — DROIT FIXE DE DIX CENTIMES. — LOI DU 28 FÉVRIER 1872. — AUGMENTATION DE MOITIÉ.

L'augmentation de moitié, édictée par l'art. 4 de la loi du 28 février 1872, pour les divers droits fixes auxquels sont soumis les actes civils, administratifs ou judiciaires autres que ceux dénommés en l'art. 1er de ladite loi, atteint le droit fixe de 10 centimes auquel est soumis, par l'art. 14 du décret du 28 février 1852, l'enregistrement des obligations ou lettres de gage des Sociétés de crédit foncier.

Nous avons discuté cette question (t. Ier, p. 370 et suiv.), à l'occasion du jugement du tribunal de la Seine en date du 1er déc. 1882, contre lequel le Crédit foncier s'était pourvu en cassation. Depuis lors, la chambre des requêtes s'est prononcée. Par son arrêt du 15 janv. 1884, elle a rejeté le pourvoi. Voici le texte de cet arrêt :

« La Cour,

« Sur le moyen unique, tiré de la violation par fausse application de l'art. 4 de la loi du 28 fév. 1872:

« Attendu, d'une part, qu'aux termes de l'art. 14, § 6, du décret du 28 fév. 1852, l'enregistrement des obligations ou lettres de gage des Sociétés de crédit foncier a lieu au droit fixe de 10 centimes; que le caractère de ce droit a été ainsi déterminé par le législateur lui-même;

« Attendu, d'autre part, qu'aux termes de l'art. 4 de la loi du 28 fév. 1872, les divers droits fixes auxquels sont assujettis par les lois en vigueur les actes civils, administratifs ou judiciaires, autres que ceux dénommés en l'art. 1er, sont augmentés de moitié;

« Attendu que cette disposition générale et absolue de la loi du 28 fév. 1872 ne permet de faire aucune distinction;

« Qu'elle atteint d'une façon directe et formelle les divers droits fixes, c'est-à-dire tous les droits fixes appliqués en vertu des lois en vigueur, et qu'elle a ainsi modifié le droit fixe établi par le décret du 28 fév. 1852;

« D'où il suit que le jugement attaqué, en décidant que l'art. 4 de la loi du 28 fév. 1872 soumettait à l'augmentation de moitié le droit fixe non dénommé en l'art. 1er, auquel les obligations du Crédit foncier de France étaient assujetties par le décret de 1852, et en déboutant le Crédit foncier de son opposition à la contrainte décernée contre lui, loin de violer ledit article, en a fait une juste application;

« Par ces motifs,

« Rejette le pourvoi formé contre le jugement rendu, le 1er déc. 1882, par le tribunal civil de la Seine. »

ENREGISTREMENT. — QUITTANCES D'ACOMPTES. — TIMBRE DE 10 CENTIMES.

Les quittances d'acomptes délivrées par le Crédit foncier sont-elles passibles du droit de 10 centimes établi par l'art. 18 de la loi de 1871?

Nous avons rapporté, Ier vol., p. 378, les termes d'un jugement rendu par le tribunal de la Seine le 8 déc. 1882, sur cette question. Le tribunal avait décidé que l'art. 23, § 3, de la loi du 13 brum. an VII, qui soumettait par exception à un seul droit les quittances des sommes versées en plusieurs acomptes d'une seule et même créance, avait été implicitement abrogé par la loi des 23 et 25 août 1871; que, dès lors, chaque quittance périmée constatant la libération totale ou partielle d'une seule et même obligation, qu'elle soit ou non écrite à la suite du titre ou d'une première quittance déjà timbrée, était passible du droit de timbre de 10 centimes.

Nous avons dit également que le Crédit foncier s'était pourvu contre cette décision.

Depuis cette époque, la Cour de cassation a statué sur ce pourvoi, et, par un arrêt de la chambre des requêtes en date du 29 avril 1884, elle l'a rejeté en se fondant sur ce que les termes précis dans lesquels ont été rédigés les art. 18 et 23 de la loi des 23-25 août 1871 manifestent clairement la volonté du législateur de soumettre sans distinction au timbre de 10 centimes chaque quittance donnée et emportant libération, reçu ou décharge, soit qu'il s'agisse d'une seule et même créance, soit qu'il s'agisse de créances différentes.

En conséquence, la Cour a décidé que chaque quittance des acomptes versés pour l'acquit d'une obligation libérable par versements périodiques était soumise au droit de 10 centimes.

ENREGISTREMENT. — PROROGATION D'EXIGIBILITÉ.

Lorsque l'adjudicataire d'un immeuble hypothéqué à la sûreté d'un prêt fait par le Crédit foncier, et remboursable par annuités, au lieu de verser à ce créancier la portion de son prix immédiatement exigible,

dont il lui a été fait attribution par règlement d'ordre, obtient le maintien du prêt aux mêmes conditions, notamment celle du remboursement au moyen d'un service d'annuités, l'acte qui constate cette convention est soumis, lors de son enregistrement, au droit proportionnel d'obligation, non pas seulement au droit fixe gradué applicable aux simples prorogations d'exigibilité.

Le tribunal civil de la Seine a annulé la convention passée par le Crédit foncier et un adjudicataire, stipulant que le maintien du bénéfice de remboursement par annuités constituait non pas une novation, mais la continuation du prêt originaire au profit de celui qui a été chargé de l'acquitter.

Jugement du tribunal de la Seine du 23 nov. 1876, *Droit* des 2-3 avril 1877.

ENREGISTREMENT. — CONTINUATION DU PRÊT. — DROIT DE 1 P. 100 SUR LA CONTINUATION DU PRÊT.

Lorsque l'acquéreur d'un immeuble hypothéqué au Crédit foncier obtient de la Société, après la délivrance du bordereau de collocation, la faculté de ne payer le prix que dans le délai et aux conditions convenues avec le débiteur originaire, il n'y a pas simple prorogation de délai, mais novation passible du droit de 1 p. 100.

Jugement du tribunal de Périgueux du 25 août 1876, Sirey, 1877.2. 122.

ENREGISTREMENT. — ORDRE AMIABLE. — CRÉANCIER ADJUDICATAIRE. — COMPENSATION. — ORDONNANCE DU JUGE CONSTATANT LA LIBÉRATION. — DROIT DE 50 CENTIMES P. 100.

Est passible du droit proportionnel de 50 centimes p. 100, établi par l'art, 5, n° 1, de la loi du 28 fév. 1872, l'ordonnance du juge qui constate, en présence de créanciers inscrits sur un immeuble, que la totalité du prix de cet immeuble appartient par compensation au créancier premier inscrit qui s'en est rendu adjudicataire, et que, par suite, il n'y a pas lieu à collocation.

Cassation, en ce sens, sur le pourvoi de l'enregistrement de deux jugements rendus le 8 juill. 1876, par le tribunal de la Seine, au profit du Crédit foncier.

Le tribunal de Marseille, le 25 mai 1871, et le tribunal de la Seine, le 10 fév. 1871, s'étaient déjà prononcés dans un sens contraire à celui de cet arrêt.

Voir, dans le même sens, arrêt de cassation, 1er juill. 1878, PP. 1878. 1.425; 3, 4, 9 juillet.

ENREGISTREMENT. — TRAITÉ DE FUSION. — USAGE EN JUSTICE.

Constitue l'usage en justice, au sens de l'art. 23, loi du 22 frim. an VII, le fait par une partie d'invoquer, pour repousser l'action dirigée contre elle, les stipulations d'un acte auquel elle est étrangère, mais à l'exécution duquel elle est intéressée, alors que les conditions de l'acte visées dans les conclusions et dans le jugement intervenu, sont, par leur précision même, la relation textuelle d'un acte écrit.

Ainsi jugé par la Cour de cassation, chambre des requêtes, le 18 déc. 1882 :

« LA COUR, etc. :

« Attendu qu'aux termes de l'art. 23 de la loi du 22 frim. an VII, il ne peut être fait usage en justice, sans qu'ils aient été préalablement enregistrés, des actes sous seings privés qui ne sont pas assujettis à l'enregistrement dans un délai déterminé ;

« Attendu, d'une part, que le jugement du 26 avril 1878 s'est appuyé, pour repousser l'action en responsabilité dirigée contre les consorts Frémy, sur les termes du traité du 30 nov. 1876;

« Qu'il y est dit, en effet, que d'après le traité intervenu entre Frémy, comme gouverneur du Crédit foncier de France et la Société du Crédit agricole, cette dernière Société, mise en liquidation, faisait rapport au Crédit foncier, pour le couvrir du montant des traites égyptiennes qu'elle lui avait négociées, de son actif entier, se constituant par le capital à provenir de 300 francs sur les actions et par le versement immédiat d'une somme de 16 millions, fournie par un syndicat anonyme, qui laissait apparente pour tous la personnalité des défendeurs;

« Qu'en réalité des défendeurs, gérants tout à la fois du Crédit agricole, proposaient à l'assemblée générale de les dégager de la responsabilité qu'ils avaient pu encourir moyennant le versement immédiat de la subvention stipulée au contrat;

« Qu'en ratifiant le contrat, l'assemblée générale du 30 nov. 1876 a nécessairement accepté la condition implicite sans laquelle les défendeurs ne se seraient pas engagés;

« Attendu que les conditions de cet apport telles qu'elles sont rappelées dans ledit jugement, sont, par leur précision, la relation textuelle d'un acte écrit, dont l'usage en justice se trouve ainsi complètement établi dans la cause;

« Attendu, d'autre part, qu'il résulte encore, soit du jugement du 26 avril 1878, soit des qualités du jugement attaqué, que les consorts Frémy ont, dans l'instance de 1878, contesté la recevabilité de l'action sociale, parce que, suivant délibération du 30 mars 1876, l'assemblée

générale des actionnaires du Crédit foncier avait approuvé ledit traité, qui se rattache par un lien indivisible à cette délibération, et qui avait pour objet, comme pour conséquence, de couvrir leur responsabilité à l'occasion de l'opération égyptienne;

« Qu'ils ont, dans leurs conclusions mêmes, invoqué l'art. 9 de ce traité;

« Attendu que c'est donc avec raison qu'il a été décidé que, dans l'espèce, il y avait eu, par les exposants et à l'appui de leurs prétentions, usage fait en justice d'un acte sous seings privés non enregistré, à l'exécution duquel ils étaient personnellement intéressés, ce qui suffit, en fait, pour que l'Administration soit fondée à leur réclamer les droits dus sur cet acte; d'où il suit que le jugement attaqué, en disant que les sieurs Frémy, Leviez et de Soubeyran, exposants, seraient tenus de présenter le traité visé dans leurs conclusions et dans le jugement du 26 avril 1878 qui les a suivies, d'acquitter les droits qui seraient reconnus exigibles sur ledit traité; sinon et faute de ce faire, de payer à l'Administration de l'enregistrement la somme de 200,000 francs, montant de la contrainte, loin de violer les articles visés au pourvoi, en a fait une juste application, etc.

« Par ces motifs, rejette, etc. »

DEUXIÈME PARTIE

Nous avons dit que la deuxième partie de cet ouvrage comprendrait le texte des documents officiels, lois, décrets, statuts, instructions, tables d'amortissement, modèles d'actes et autres documents concernant l'objet du présent traité.

Cette deuxième partie est divisée en cinq chapitres :

Le chapitre Ier contient les documents officiels antérieurs au décret du 28 janvier 1852 et constituant une enquête préparatoire à l'introduction du crédit foncier en France;

Le chapitre II comprend les décrets, lois, circulaires et autres documents officiels concernant le Crédit foncier de France et les services qui y ont été rattachés depuis sa création;

Le chapitre III contient les statuts, instructions, formules d'actes, tables d'amortissement, modèles d'obligations foncières et autres documents relatifs au fonctionnement de cet établissement;

Le chapitre IV contient les statuts du Crédit foncier et agricole d'Algérie et ceux de la Compagnie foncière de France;

Le chapitre V renferme ceux relatifs au Crédit foncier colonial et au Crédit agricole.

Un court Appendice, dans lequel se trouvent des documents personnellement adressés à l'auteur, termine la seconde partie de l'ouvrage.

CHAPITRE Ier.

Documents officiels sur les institutions de crédit foncier et agricole dans les divers États européens, antérieurement au décret du 28 février 1852.

Sommaire.

ENQUÊTE PRÉPARATOIRE A L'INTRODUCTION DU CRÉDIT FONCIER EN FRANCE.
Rapport à M. le Président de la République, par M. Dumas, Ministre de commerce.
Rapport à M. Dumas, par M. Josseau, commissaire du Gouvernement.

ENQUÊTE PRÉPARATOIRE A L'INTRODUCTION DU CRÉDIT FONCIER EN FRANCE.

§ 1er. — RAPPORT A M. LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE, PAR M. LE MINISTRE DE L'AGRICULTURE ET DU COMMERCE.

Monsieur le Président,

Vous avez vu fonctionner en Allemagne les institutions de crédit foncier; vous en avez étudié le mécanisme, vous en avez constaté les bienfaits, et, fort d'une conviction arrêtée, vous avez mis toute votre sollicitude à les naturaliser en France. Témoin de vos efforts persévérants et souvent infructueux pour dissiper dans tous les esprits les doutes qui les troublent, j'ai cru qu'un tableau exact des faits qui se produisent dans la plupart des États du nord de l'Europe vous aiderait dans l'accomplissement de la tâche que vous avez entreprise.

En conséquence, j'ai institué depuis six mois une enquête dans tous les pays qui possèdent des institutions de crédit foncier ou de crédit agricole. Grâce à l'empressement de nos agents diplomatiques et consulaires, et au dévouement de quelques hommes spéciaux, elle m'a fourni des documents authentiques, complets et concluants sur les conditions

légales, sur la situation financière actuelle et sur les avantages agricoles de ces associations.

A leur aide, une somme qui, dans le moment présent, sans parler du passé, s'élève à 540 millions pour une population de 27 millions d'habitants, a été prêtée à l'agriculture aux conditions les plus favorables; et lorsque l'on voit que la valeur des lettres de gage descend jusqu'à 75 francs, on juge de l'innombrable quantité de cultivateurs qui en ont profité.

Les titres de ces associations ont une valeur à peu près fixe; ils ne suivent pas les oscillations des effets publics. Les dépréciations que les événements politiques font subir à ceux-ci les influencent peu; ils ne donnent aucune prise à l'agiotage.

Les institutions de crédit foncier placent l'agriculture sur le même pied que l'industrie. Elles dirigent les capitaux vers la terre, et retiennent les populations au milieu des champs; elles opposent au morcellement de la propriété un utile contre poids; elles rendent la production des produits agricoles plus facile, moins coûteuse, et, sans nuire à l'agriculteur, elles abaissent au profit de tous le prix des matières alimentaires.

Lorsque les gouvernements sont intervenus dans le but de favoriser ces institutions naissantes, leur garantie n'a jamais été compromise. En réalité, elle est restée purement morale.

Les documents que j'avais réunis, coordonnés avec soin, forment la matière d'un volume dont l'impression est terminée. Comme il serait difficile d'en multiplier le tirage au delà d'un certain nombre, j'ai pensé qu'il était nécessaire de publier un résumé de ce travail, qui vient de s'achever dans mon cabinet. C'était la meilleure manière de reconnaître et de récompenser le zèle et l'abnégation des personnes qui ont bien voulu me prêter un concours digne de toute votre bienveillance.

J'ai l'honneur d'être, Monsieur le Président, avec respect, etc.

J. DUMAS.

Paris, le 2 janvier 1851.

---

§ 2. — RAPPORT A M. DUMAS, MINISTRE DE L'AGRICULTURE ET DU COMMERCE, PAR M. J.-B. JOSSEAU, COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT.

Monsieur le Ministre,

Au moment où l'Assemblée législative est appelée par le Gouvernement à examiner le projet de loi relatif aux Sociétés de crédit foncier, vous avez jugé utile de mettre sous ses yeux tous les faits propres à éclairer la discussion.

Depuis la publication du remarquable rapport de M. Royer sur quelques-unes des institutions de crédit qui existent en Allemagne, de graves événements se sont accomplis. La question du crédit foncier a fait un grand pas. Il était devenu indispensable de recueillir de nouveaux renseignements, soit sur les modifications apportées à l'organisation des établissements décrits par M. Royer, soit sur les institutions existantes dans les pays que cet inspecteur n'avait pas reçu mission de visiter. Il importait surtout de connaître l'influence que les derniers événements politiques ont exercée sur la situation de ces établissements, et de rechercher si la combinaison qui en forme la base est susceptible, avec certaines modifications, d'être transportée dans notre pays.

Vous avez pensé, Monsieur le Ministre, qu'il appartenait au Gouvernement de rassembler ces précieux documents; vous avez bien voulu me confier le soin d'analyser ceux qui vous sont parvenus, d'en extraire ce qui peut jeter un nouveau jour sur l'organisation des institutions de crédit qui fonctionnent dans les divers États de l'Europe, et d'en former un faisceau qui serve de complément aux documents publiés par le précédent gouvernement.

Je viens vous rendre compte de ce travail, aujourd'hui complètement terminé.

Ces institutions, considérées au point de vue de leur objet, sont de deux sortes. Les unes sont destinées à favoriser le crédit foncier proprement dit, c'est-à-dire le crédit basé sur l'hypotnèque. Les autres ont pour objet de venir en aide au crédit agricole, c'est-à-dire au crédit personnel ou mobilier du cultivateur. Ces dernières institutions se subdivisent en établissements de prêts et en caisses de secours, destinés principalement à soulager les besoins de la petite culture et des industries qui s'y rattachent.

Ce double objet des établissements de crédit nous traçait tout naturellement le plan de ce volume. Nous l'avons divisé en deux parties : la première contient les renseignements relatifs aux institutions du crédit foncier proprement dit; ils ont été puisés dans les États suivants : Russie, Pologne, Prusse, Autriche, Bavière, Saxe (royaume), Hanovre,

Mecklembourg, villes anséatiques, Danemark, Hesse-Castel, Hesse-Darmstadt, duché de Nassau, Suisse, Belgique et Grande-Bretagne.

La seconde renferme les renseignements relatifs aux établissements basés sur le crédit agricole et aux caisses de secours qui existent en Russie, en Bavière, dans la Hesse-Darmstadt ou autres pays situés sur la rive gauche du Rhin, et en Irlande.

Bien qu'il ne s'agisse pas en ce moment de créer chez nous des établissements de cette nature, j'ai l'honneur de vous proposer de publier, comme annexes, les renseignements qui y sont relatifs. Ils serviront à préparer des solutions qui ne sont point encore arrivées à un degré suffisant de maturité.

INSTITUTIONS DU CRÉDIT FONCIER PROPREMENT DIT.

Ces institutions, personne ne le conteste, rendent, dans les pays où elles sont établies, des services incontestables à l'agriculture et à la propriété immobilière. Leur étude, pour être complète, nous paraît devoir être faite sous les cinq aspects suivants :

1° Des divers établissements de crédit foncier existant en Europe; leur division;

2° Leur origine;

3° Les bases fondamentales de leur organisation;

4° Les résultats qu'ils ont produits;

5° L'examen comparatif de la situation économique et territoriale des pays où ils sont institués avec celle de la France.

§ 1er. — DES DIVERS ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT FONCIER; LEUR DIVISION.

Les établissements de crédit foncier peuvent se classer, au point de vue de leur institution publique, en deux grandes catégories.

Les uns reposent sur la base de l'association, et sont administrés par des associés.

Les autres sont fondés et régis exclusivement par l'État et les autorités centrales ou provinciales.

A. — Associations de crédit foncier.

Les associations de crédit foncier se rangent en deux groupes.

Au premier appartiennent les associations créées en vue des emprunteurs, avec ou sans garantie de l'État, mais toujours établies sous la surveillance du gouvernement, et, jusqu'à un certain point, avec son concours.

Le second groupe comprend les établissements qui, tout en rendant

service aux emprunteurs, sont destinés à fonctionner principalement dans l'intérêt des prêteurs. Ce sont les institutions fondées et régies par des Compagnies financières, avec ou sans le concours de l'État, mais opérant sous la surveillance du gouvernement.

I. Dans le premier groupe doivent être placées :

1° Les associations de crédit foncier de la monarchie prussienne, établies dans les provinces suivantes, d'après leur ordre chronologique :

Silésie,

Marche électorale et Nouvelle-Marche (de Brandebourg),

Poméranie,

Prusse occidentale,

Prusse orientale,

Grand-duché de Posen;

Les statuts de l'association de la Poméranie, revisés en 1846, sont reproduits dans ce recueil, comme les plus récents.

2° Les établissements de crédit du royaume de Hanovre ; ce sont :

a. L'institution du Crédit hypothécaire de Lunebourg, établie à Zelle;

b. Les établissements de crédit foncier pour les principautés de Calenberg, Grubenhagen et Hildesheim;

c. Ceux institués pour le duché de Brême et la principauté de Verden, établis à Stade;

d. Ceux institués pour la principauté de la Frise orientale ;

Un autre établissement de crédit pour le royaume de Hanovre, particulièrement institué pour le rachat des dîmes et servitudes, puis étendu à des prêts hypothécaires, est régi exclusivement par le gouvernement, quoique celui-ci ne donne sa garantie que jusqu'à une certaine somme;

3° En *Autriche*, l'Institut de crédit de la Gallicie. Il est encore le seul qui fonctionne dans cet empire;

Cet établissement est administré par l'association, avec le concours de la Diète provinciale;

4° En *Wurtemberg*, l'association de crédit du Wurtemberg; quoique un peu différente des précédentes dans son organisation, elle rentre dans cette classe d'établissements;

5° En *Saxe : a.* L'association de crédit des pays héréditaires du royaume de Saxe;

b. La Banque hypothécaire des États provinciaux de la haute Lusace. Cette banque est administrée par une délégation des États provinciaux, sous le contrôle de l'État, mais non directement par celui-ci;

6° Dans le *Mecklembourg*, l'association du crédit foncier dont les statuts sont reproduits ou analysés dans le présent recueil;

7° A *Hambourg*, la Caisse de crédit pour les propriétés de la ville de Hambourg;

8° A *Brême*, une institution de crédit garantissant l'émission par les propriétaires des cédules hypothécaires;

9° En *Danemark*, la loi du 20 juin 1850 vient d'autoriser les établissements de crédit foncier basés sur l'association des emprunteurs;

10° Dans l'*empire de Russie* : *a*. L'association de *crédit-système*, dans les provinces baltiques (Livonie, Esthonie et Courlande);

b. La Banque des paysans dans les mêmes provinces;

11° En *Pologne*, la Société de crédit territorial du royaume de Pologne.

II. Dans le second groupe d'établissements de crédit foncier, c'est-à-dire de ceux fondés et régis par les compagnies financières, et dans l'intérêt du prêteur plutôt que dans celui des emprunteurs, on compte les établissements suivants :

1° En *Bavière*, la Banque hypothécaire de Bavière, qui réunit aux prêts sur hypothèque des opérations d'escompte et d'assurances;

2° Dans la *Hesse-Darmstadt*, l'établissement de rentes (*Renten anstalt*), faisant des prêts hypothécaires;

3° La Caisse de crédit, aujourd'hui Banque nationale du duché de Nassau;

4° Les banques communales de *Wurtemberg*, faisant des prêts sur hypothèque ou sur billets;

5° En *Suisse*, les banques hypothécaires de Berne et de Bâle-Campagne;

6° En *Belgique*, dans la même catégorie, se placent les compagnies financières suivantes :

Caisse des propriétaires, Caisse hypothécaire.

B. — Institutions de crédit foncier fondées et dirigées par l'État exclusivement.

1° *Hesse-Cassel*. La Caisse du crédit territorial (*Landes-Credit-Cassel*), instituée principalement dans le but d'aider au rachat des dîmes, servitudes et autres redevances féodales, mais faisant aussi des prêts hypothécaires, même à la petite propriété;

2° *Hanovre*. Institution de crédit territorial pour le royaume de Hanovre, déjà mentionnée, établie dans le même but que la précédente et étendue ensuite aux crédits hypothécaires;

3° *Prusse*. Différentes caisses fondées, principalement en Westphalie, dans le but de faciliter le rachat des charges foncières et servitudes féodales;

4° *Bade*. Caisse instituée dans un but analogue;

5° *Danemark*. Caisse de crédit à la fois hypothécaire et personnel, fondée en 1786;

6° *Grande-Bretagne*. Il n'existe, ni dans la Grande-Bretagne, ni en Irlande, aucun établissement spécial de crédit foncier proprement dit.

La constitution de la propriété s'y oppose. Les banques écossaises, comme les banques anglaises et irlandaises, font des prêts aux agriculteurs, à l'industrie et au commerce; mais ces établissements ont pour objet spécial d'aider le crédit agricole et personnel.

Le gouvernement a avancé des sommes considérables pour les améliorations agricoles, notamment pour le drainage;

7° *Russie.* Un des établissements les plus considérables de crédit hypothécaire est la Banque d'emprunt de l'Empire. Quelques autres banques du gouvernement, les administrations des caisses pupillaires et des établissements de bienfaisance prêtent également sur hypothèque. Mais tous ces établissements sont de la nature des institutions financières d'utilité générale plutôt que des établissements spéciaux de crédit foncier;

8° *Belgique.* L'adoption du projet de loi présenté aux Chambres belges, le 8 août 1850, créerait l'établissement le plus complet, rentrant spécialement dans la classe de ceux régis par l'État.

§ 2. — ORIGINE DES INSTITUTIONS DE CRÉDIT FONCIER.

La première institution de crédit foncier établie en Allemagne le fut en Silésie vers 1770.

Ce système fut appliqué ensuite dans la Marche de Brandebourg en 1777, dans la Poméranie en 1781, à Hambourg en 1782, dans la Prusse occidentale en 1787, dans la Prusse orientale en 1788, dans la principauté de Lunebourg en 1791, dans l'Esthonie et la Livonie en 1803, dans le Schleswig et le Holstein en 1811, dans le Mecklembourg en 1818, dans le grand-duché de Posen en 1822, dans le royaume de Pologne en 1825, dans les principautés de Kalenberg, Grubenhagen et Heldesheim en 1825, dans les duchés de Brême et de Verden en 1826, dans la Bavière en 1826, dans le Wurtemberg en 1827, dans l'électorat de Hesse-Cassel en 1832, dans la Westphalie en 1835, dans la Gallicie en 1841, dans le Hanovre en 1842, dans la Saxe en 1844.

En Silésie, le premier essai d'association eut lieu après la guerre de Sept ans.

La propriété foncière était dans la détresse par suite des maux de la guerre et du vil prix des denrées; l'intérêt de l'argent était monté à 10 p. 100 et au-dessus, les frais de commission à 2 et 3 p. 100. La noblesse de la province obtint de Frédéric II un sursis de trois ans pour payer ses dettes.

Cet état de choses inspira à un négociant obscur de Berlin, M. Buring, l'idée de relever le crédit foncier en substituant à la responsabilité individuelle de chaque débiteur la garantie collective d'une Société de propriétaires engagés par contrat hypothécaire.

L'association silésienne, fort imparfaite d'abord, fut améliorée progressivement et perfectionnée depuis par l'introduction de la réforme la plus importante, l'extinction de la dette par amortissement.

La Société de crédit foncier de Pologne a une origine analogue à celle de Silésie. Les charges énormes accumulées sur la propriété foncière par les guerres de l'Empire dans le grand-duché de Varsovie ont d'abord fait décréter un sursis (*moratorium*) au profit des débiteurs. Elles ont ensuite amené une liquidation générale au moyen du crédit collectif, dont l'organisation, dans le royaume de Pologne, a profité des expériences chèrement achetées en Prusse.

Mais, dans la plupart des États allemands, l'origine des associations de crédit foncier est différente. Dans le Hanovre, l'Institut de crédit hypothécaire du duché de Lunebourg, établi à Zelle en 1790, a été fondé dans le but de procurer aux grands propriétaires des capitaux à un taux d'intérêt peu élevé, et d'appliquer à l'extinction des dettes le système d'amortissement importé de la Grande-Bretagne, avec laquelle le Hanovre avait un souverain commun. Une autre association hanovrienne, celle du Crédit foncier pour tout le royaume, a remplacé, en 1842, l'établissement fondé pour le rachat des dîmes, servitudes, etc.

Cette institution, après avoir affranchi la terre des redevances féodales, lui a procuré les capitaux nécessaires à son exploitation et aux autres besoins de la propriété.

Telle est également l'origine de la Caisse de crédit territorial de l'électorat de Hesse-Cassel, fondée en 1832.

Dans les autres États de l'Allemagne, on a profité des essais et des expériences qui avaient réussi en Prusse, en Pologne et dans le Hanovre, pour établir des institutions analogues, en y introduisant des combinaisons nouvelles. Telle est l'origine des associations de Wurtemberg, de Saxe, des banques hypothécaires de Bavière et de quelques autres établissements de moindre importance.

Enfin, le projet récent de l'institution d'une caisse de crédit foncier en Belgique, présenté aux Chambres belges dans la séance du 8 mai dernier, est né du besoin de dégrever la propriété foncière de la dette énorme qui l'écrase, de lui procurer des emprunts à des conditions plus favorables et de développer ainsi de nouvelles sources de bien-être pour le royaume.

Ainsi donc, la cause originaire de la fondation de ces établissements, dans les pays où le crédit foncier a déjà été organisé ou se trouve à la veille de l'être, n'a pas été partout identique.

Mais une pensée commune a présidé à leur création. Cette pensée est celle-ci : il existe pour le prêteur une multitude de chances de pertes. Les irrégularités et les lenteurs de la procédure, l'évaluation parfois trop

élevée des immeubles, leur dépréciation par suite d'événements imprévus, la nature même du revenu foncier, qui ne répond que lentement aux sacrifices faits pour améliorer le sol, toutes ces circonstances sont autant de causes d'incertitude pour le créancier, et, en contribuant à rendre les prêteurs plus réservés, elles forcent les emprunteurs, soit à payer des primes plus onéreuses, soit à engager à somme égale une plus grande quantité d'immeubles. Si l'on ajoute à ces circonstances la concurrence que font à l'agriculture le commerce et l'industrie, on comprend aisément que l'emprunt hypothécaire, entouré de formalités gênantes et illusoires, loin d'appeler les capitaux, les effraye et les écarte. Aussi, voyait-on en Allemagne comme ailleurs le crédit rural, suivant toutes les oscillations de la rente foncière, baisser avec une rapidité désolante, lorsque la nécessité de rembourser amenait dans les campagnes de fréquentes déconfitures.

Quel était le moyen d'obvier à ces inconvénients et de rendre plus sûr, et par conséquent moins onéreux, le prêt hypothécaire? On l'a trouvé dans la création d'un intermédiaire, qui, évitant aux capitalistes l'embarras des investigations, leur offrît la garantie solidaire d'une collection de propriétaires associés, leur assurât le service exact des intérêts, et les déterminât ainsi à effectuer ces prêts à des conditions moins dures. Plus tard, on a perfectionné cette combinaison; la libération par amortissement a été introduite, et le crédit foncier a été dès lors complètement organisé.

Telle a été, en Allemagne, l'origine commune de ces institutions de crédit qui ont eu pour effet de doubler les forces productives du sol, en appelant vers lui les capitaux qui le fuyaient.

§ 3. — MÉCANISME DES INSTITUTIONS DE CRÉDIT FONCIER; LEURS BASES FONDAMENTALES (1).

Les institutions qui ne sont pas régies par l'État sont formées, nous l'avons vu, par une réunion de propriétaires ou par une association de prêteurs.

Dans le premier cas, elles sont des agences de prêts et d'emprunts, qui, en échange de contrats hypothécaires, émettent des obligations négociables, sans frais, produisant un intérêt modique et remboursables tous les six mois par annuités.

Dans le second cas, elles sont créées en vue des prêteurs, au moyen d'une organisation de banque combinée avec des opérations de prêts hypothécaires; telle est la Banque de Bavière.

---

(1) La plupart des renseignements contenus dans ce recueil sont extraits de dépêches émanées d'agents diplomatiques, qui ont étudié sur les lieux les institutions de crédit foncier.

La plupart des associations allemandes appartiennent à la première catégorie.

Voici leur mécanisme :

Entrée dans l'association. — L'entrée dans l'association est facultative tant que le propriétaire n'a pas emprunté, mais elle devient obligatoire par le seul fait de l'emprunt.

La Prusse orientale fait exception à cette règle. Tout propriétaire fait partie de l'association. Aussi peut-il réclamer comme *un droit* sa part de crédit.

Demande de crédit. — Quiconque veut emprunter est tenu de présenter au directeur de l'association le bordereau des inscriptions hypothécaires constituées sur ses immeubles. Il est ensuite procédé à l'évaluation.

Évaluation. — Pour parvenir à une évaluation aussi impartiale que possible, on a établi, pour chaque arrondissement ou cercle, des principes distincts de taxation, conformes au caractère particulier de la localité. En thèse générale, on écarte les éléments flottants et variables de la propriété, tels que cheptel, ustensiles, etc.

On prête moins sur les constructions que sur les biens ruraux.

Ouvertures de crédit. — Le prix moyen de l'immeuble une fois trouvé, l'association accorde au propriétaire emprunteur un crédit qui, pour l'ordinaire, ne va pas au delà de la moitié de la valeur. Quelques Sociétés cependant donnent les trois quarts.

En général, on ne prête que sur première hypothèque. Lorsqu'il existe sur l'immeuble une hypothèque antérieure, elle doit être préalablement purgée ou convertie en lettres de gage, si le créancier y consent.

Lettres de gage. — A cet effet, on délivre à l'emprunteur une obligation hypothécaire, dite *lettre de gage* (*Pfanbriefe*), et signée par la direction au nom de l'association.

Dans certains pays, toute lettre de gage portant au dos ces mots : *Mise hors de cours*, est inaliénable. Par cette simple apostille, le détenteur peut se garantir des suites d'une soustraction frauduleuse.

Les lettres de gage emportent exécution parée. Elles sont en général au porteur. Leur valeur nominale varie de 20 à 2,000 thalers (75 à 7,500 fr.) ; elles subissent moins que les autres titres négociables l'influence des événements politiques. Un des effets les plus admirables de l'institution, c'est que, tout en facilitant l'achat et la vente des titres qu'elle a créés, elle ne fournit presque pas matière à l'agiotage.

Le mode d'émission des lettres de gage varie dans les diverses provinces. Dans quelques États, l'association remet ces effets aux emprunteurs, en leur laissant le soin de les négocier eux-mêmes. Dans d'autres, on préfère le mode inverse ; c'est-à-dire que l'association s'interpose

directement entre le capitaliste et le propriétaire. C'est elle qui se constitue créancière immédiate de l'emprunteur; c'est elle qui remet au prêteur la lettre de gage représentative de son versement, et qui lui sert les intérêts échus; c'est elle enfin qui se fait rembourser le capital par le débiteur.

Presque toutes les associations modernes ont jugé à propos d'adopter ce dernier système. Il est certain qu'une association, constituée avec toutes les garanties possibles, trouve plus aisément que les simples particuliers des capitalistes disposés à échanger leurs espèces contre des lettres de gage.

C'est dans cette pensée que les statuts de la Banque de Bavière portent à l'art. 49 : « Les prêts de l'association se font en argent comptant. »

Libération. — L'emprunteur se libère par une redevance annuelle dans laquelle sont compris les intérêts, les frais d'administration de la somme (1/2 à 2 p. 100) affectée à l'amortissement.

Il peut aussi se libérer par acomptes, qu'il paye soit en argent, soit en lettres de gage.

Lorsqu'un quart environ de la dette est éteint, la radiation partielle des hypothèques peut être demandée.

Remboursement des lettres de gage. — Le remboursement des lettres de gage ne peut être exigé par les prêteurs. L'expérience des dangers qu'ont fait courir aux établissements des demandes simultanées de remboursement, a fait ajouter ce perfectionnement à leurs statuts.

Les titres se remboursent, en général, par voie de tirage au sort, au prorata des fonds provenant de l'amortissement.

Garantie. — Ils ont pour gage, indépendamment des immeubles hypothéqués et des autres biens du débiteur, la responsabilité mutuelle de tous les associés, et, dans certains pays, la garantie de l'État ou des États provinciaux.

Mais telles sont les règles de prudence prescrites par les statuts et observées par les directeurs, que ce recours n'est jamais exercé. Le droit du porteur à cet égard est une lettre morte, dont l'unique effet est d'accroître la confiance qu'inspirent les titres émis par les Sociétés.

Droits du porteur. — Pour obtenir le payement des intérêts, le porteur ne s'adresse point à l'emprunteur individuellement; il s'adresse à l'association, qui se charge d'en faire le service au moyen de la rentrée des annuités dues par les propriétaires.

Droits de l'association. — Les associations ne peuvent forcer aucun de leurs membres à rembourser les sommes empruntées, tant que les intérêts sont exactement servis; mais, comme du payement régulier des intérêts dépendent et l'exactitude des opérations et le maintien de leur crédit, la législation leur accorde le droit d'exercer des poursuites ri-

goureuses et sommaires contre les débiteurs en retard d'exécuter leurs engagements.

Dès que le terme est échu et qu'une sommation itérative de payer est restée sans effet, l'association se fait mettre en possession des biens hypothéqués et leur nomme un gardien. Le séquestre dure jusqu'à l'acquittement intégral de la dette en capital, intérêts et frais, à moins que les statuts ne prescrivent la vente de l'immeuble, à un terme préfix, ou qu'ils ne permettent au propriétaire de se libérer en donnant ses terres à ferme.

La Société est, en outre, autorisée à contracter un emprunt sur l'immeuble, au nom du propriétaire, en attendant l'expropriation et le payement du prix.

Toutefois, il serait injuste d'appliquer ces maximes rigoureuses lorsque de grandes calamités, qu'il est impossible de prévoir et de prévenir, empêchent les propriétaires de servir régulièrement les annuités arriérées. Aussi, en pareil cas, sur la notification du sinistre aux directeurs, ceux-ci, après enquête, n'hésitent pas à accorder aux débiteurs, selon les circonstances, soit un nouveau délai, soit même de nouvelles avances, afin de prévenir le dépérissement complet de l'immeuble exploité.

Fonds de réserve. — Pour parer aux éventualités, chaque institution possède un fonds de réserve. Ce fonds se compose de divers éléments, notamment d'une contribution modique et proportionnelle, payable une fois pour toutes au moment de l'emprunt. La réserve est placée de manière à être toujours disponible.

Privilège. — Les associations jouissent de privilèges importants. En Bavière, les billets de la Société ont cours forcé, mais pour une somme fixe et avec des précautions très sages. Il y a, pour ces institutions, exemption des droits de timbre, d'enregistrement et des frais d'actes. Elles sont autorisées à employer, en lettres de gage, les capitaux des villes, des tutelles, des corporations, des caisses d'épargne et des consignations.

Subvention. — En outre, la plupart d'entre elles sont dotées par l'État :

Ainsi, Frédéric II fit à l'association de Silésie une avance de 300,000 thalers à 2 p. 100, qui, au moyen du placement à 5 p. 100, lui valut un bénéfice net de 3 p. 100 (1).

Grâce à cette subvention, M. de Struensee, ministre d'État de Prusse, dans son *Traité sur le crédit*, évalue le bénéfice brut de l'association à 69,650 fr., et le bénéfice net à 37,500 fr. par an. Or, dit-il, si la Banque

(1) *Œuvres de Frédéric le Grand*,, t. VI, p. 78, nouvelle édition de Berlin ; ordre du cabinet du roi, en date du 29 août 1769.

de Berlin continue d'escompter les lettres de gage élevées, 10,000 fr. suffiront à l'association pour rembourser les petites qu'on lui présentera, ce qui lui permettra de placer au moins 26,000 fr. par an à intérêt composé, qui, en vingt ans, constitueront un fonds de 1,339,421 fr., et en quatre-vingt-dix-neuf années, 38,278,190 fr.

Des dotations ont également été accordées aux associations de Gallicie, de Saxe et de Posen.

En Russie, l'empereur Alexandre emprunta à la Banque esthonienne une somme de 500,000 roubles argent à 3 p. 100 d'intérêt et 3 p. 100 d'amortissement, et 2,700,000 papier à 5 p. 100, à charge d'amortir 5 p. 100 par an, à compter de la seizième année de sa fondation (1).

Administration. — Le personnel des institutions de crédit foncier se compose ordinairement d'un commissaire du gouvernement, d'une direction chargée des affaires courantes, de plusieurs employés subalternes, d'un comité qui se réunit à certains intervalles, de commissions spéciales dans les divers districts de la province; enfin de tous les membres de l'association.

Les salaires et frais d'administration représentent en moyenne 1/4 p. 100 des prêts.

La surveillance de l'État s'exerce très scrupuleusement sur tous les actes de l'administration. Le commissaire a le droit d'assister à toutes les délibérations; son adhésion, constatée par sa signature sur les obligations mêmes de la Société, est une condition de l'existence de ces actes.

Les institutions dont on vient d'analyser les règlements sont toutes l'œuvre de l'industrie privée. Celles fondées et régies par l'État, telles que les Caisses de Hesse-Cassel, du Danemark, et celle que l'on propose de créer en Belgique, reposent sur une combinaison analogue.

Nous dirons seulement un mot d'un établissement de cette catégorie qui existe en Prusse, et qui s'encadre heureusement dans les associations foncières de ce pays : c'est l'Institution royale de crédit foncier créée en 1835. Voici en quoi consiste la mission de cet établissement :

On avait remarqué que les propriétaires associés, une fois que la moitié de leurs immeubles étaient hypothéques sur lettres de gage, avaient des difficultés à réaliser de nouveaux emprunts à des conditions acceptables.

C'est pour remédier à cet inconvénient et pour élargir le crédit des agriculteurs, que le gouvernement prussien organisa une banque avec une dotation de 1,125,000 fr.

Les hypothèques qu'elle consent sous la garantie de l'État, jusqu'aux

---

(1) Storch, *La Russie sous Alexandre*, p. 375.

trois quarts de la valeur des immeubles, ont rang immédiatement après les lettres de gage provinciales.

Tels sont les principes généraux qui ont servi de base à la création des diverses institutions de crédit foncier en Allemagne et en Russie.

§ 4. — RÉSULTATS OBTENUS PAR LES INSTITUTIONS DE CRÉDIT FONCIER.

Si les associations de crédit foncier sont impuissantes à improviser des capitaux, elles ont du moins la vertu de faire circuler et de mieux répartir ceux qui existent.

A ce point de vue, elles remplissent les fonctions de véritables machines à circulation. Mieux que le crédit individuel, le crédit collectif peut, sinon empêcher des crises, du moins en atténuer les conséquenses désastreuses.

Partout où elles s'établissent, elles ont pour résultat de faciliter le dégrèvement de la propriété, de fournir au sol des instruments d'amélioration et de mettre obstacle au morcellement exagéré.

En Allemagne, les biens des paysans étaient grevés envers les biens nobles d'une immense quantité de charges féodales, réelles et personnelles. Depuis 1815, diverses lois ont autorisé le rachat de la plus grande partie de ces charges. Les caisses de crédit foncier ont eu pour effet de rendre ce rachat possible, en avançant aux propriétaires de biens de paysans des fonds que ceux-ci ont eu la faculté de restituer à long terme. Ces opérations, qui ne sont pas encore terminées, surtout en Autriche, ont affranchi en général la propriété. Le paysan s'est enrichi, et son aisance ensuite a enrichi la terre.

Voici, en résumé, les avantages que les associations de crédit offrent à l'emprunteur et au prêteur :

A l'emprunteur :

1° Elles lui permettent de trouver des capitaux sans l'intervention coûteuse de tiers ;

2° Elles lui évitent des demandes imprévues de remboursement ;

3° Elles lui donnent le moyen de se libérer par petits versements ;

4° En le forçant à servir régulièrement les intérêts, elles lui inspirent un esprit d'ordre qui profite à l'ensemble de son exploitation. L'association, en effet, est inexorable, et, pour peu que le débiteur laisse arriérer le payement de l'annuité, le séquestre ne se fait pas attendre ;

5° Elles font hausser la valeur des biens ruraux.

Au prêteur :

1° Elles lui offrent un placement sûr et un service exact d'intérêts ;

2° Elles le dispensent de surveiller l'immeuble hypothéqué ;

3° Elles lui épargnent les embarras d'une procédure compliquée, la lettre de gage étant titre paré ;

4° Elles lui sauvent les frais de courtage et autres menues dépenses qui accompagnent le payement des intérêts, la rentrée et le placement des capitaux, etc.

Cours des lettres de gage. — Pour se faire une idée complète du succès que les institutions de crédit foncier ont obtenu à l'étranger, il est intéressant de connaître les cours auxquels se sont négociées les lettres de gage à diverses époques, et notamment à la suite des agitations que la révolution de Février a répandues dans toute l'Allemagne.

Le rapport de M. Royer (p. 29) fait connaître les cours des principaux établissements depuis 1808 jusqu'à 1843, c'est-à-dire pendant trois périodes : 1° la période de dépréciation par les guerres avec l'Empire français; 2° celle de prospérité depuis la paix et avant la conversion; 3° celle qui a suivi la conversion des lettres de gage, c'est-à-dire la réduction de l'intérêt à 3 1/2 et la suppression du droit qu'avait le créancier d'exiger le remboursement.

Pendant la première période, la dépréciation a été moins grande que pour les fonds publics et les autres valeurs. Pendant la seconde, les lettres de gage ne sont généralement cédées qu'au-dessus du pair. Enfin, la conversion, cette mesure capitale, adoptée en 1839, n'a pas affecté sensiblement les cours, et les titres, après un moment de baisse, sont promptement remontés au-dessus du pair.

En 1848, la révolution de Février a fait fléchir le taux de toutes les valeurs; ainsi, pendant cette année, le cours moyen des lettres de gage produisant 3 1/2 p. 100 d'intérêt a été : dans la Silésie et la Poméranie de 93; dans la Prusse occidentale, de 83; dans la Prusse orientale, de 96.

Mais, pour apprécier ces cotes à leur juste valeur, il faut les placer en regard des autres effets publics, qui ont éprouvé une baisse effrayante depuis le 24 février 1848. Ainsi les rentes prussiennes étaient cotées en moyenne à 69 p. 100 ; les actions de la Banque de Prusse à 63 p. 100; les actions des chemins de fer, de 30 à 90 p. 100.

Le parallèle est donc tout en faveur des lettres de gage, surtout lorsqu'on tient compte de l'influence qu'ont dû exercer sur le cours de ces titres territoriaux les divers emprunts publics qui se sont succédé en Prusse.

En 1850, la comparaison se soutient avec le même avantage. Ainsi, tandis que la dette publique en Prusse (3 1/2 p. 100) était à 86 1/2 (cours du 30 avril 1850), les lettres de gage des diverses caisses prussiennes (3 1/2) se cotaient à 90, à 95 3/4 p. 100; les lettres de gage de Posen (4 p. 100) se négocient en ce moment à 102; celles du Mecklembourg à 103. Malgré la concurrence que fait à ces dernières l'emprunt de 70 millions contracté à Hambourg après l'incendie de 1842, elles sont très recherchées.

Le montant des lettres de gage mises en circulation par les principales institutions de crédit foncier en Allemagne vient encore démontrer l'importance des services qu'elles rendent à la propriété immobilière. Voici les renseignements qne nous avons pu nous procurer à cet égard :

PAYS.	POPULATION	ANNÉES.	MONTANT de la circulation.
PRUSSE.			
Province de			
Silésie (association provinciale).	3,065,809	1839.....	133,232,218 francs.
Silésie (institut royal).....	.....	1838.....	3,377,500 —
Brandebourg (association provinciale).....	2,066,993	1837.....	44,557,338 —
Poméranie, *id*.....	1,165,073	1837.....	55,602,844 —
Prusse occidentale, *id*.....	1,019,105	1837.....	38,836,530 —
Prusse orientale, *id*.....	1,480,348	1837.....	42,164,250 —
Posnanie. *id*.....	1,364,399	1844.....	50,802,500 —
Westphalie, *id*.....	.....	Inconnue.	
AUTRES ÉTATS.			
Hanovre (toutes les associations réunies).....	1,758,487	1844.....	34,000,000 environ.
Mecklembourg, *id*. (1).....	624,477	1846.....	15,043,680 francs.
Saxe, *id*.....	1,836,433	1846.....	3,750,188 —
Bavière, *id*.....	4,504,874	1849 plus de	30,000,000 —
Wurtemberg, *id*.....	1,725,167	1846.....	11,930,930 —
Hesse électorale, *id*.....	754,590	1841.....	37,988,254 —
Bade, *id*.....	1,335,200	1840.....	1,342,910 —
Nassau, *id*.....	424,817	1840.....	6,420,000 —
Hambourg, *id*.....	.....	Inconnue.	
Gallicie (Autriche), *id*.....	4,702,388	1843.....	11,414,016 —
TOTAUX.....	27,828,460	.....	520,463,158 francs.

(1) Association de Lunebourg, en 1844, 5,625,000 francs environ.
Association de Calemberg, en 1844, 5,625,000 francs environ.
Association de Bremen et Venden, en 1844, 3,750,000 francs environ.
Etablissement du Crédit foncier, en 1844, plus de 15,000,000 de francs.
Association de la Grèce orientale. Circulation inconnue.

Ainsi, on le voit, sur une population d'environ 27 millions d'habitants, la circulation des lettres de gage dépasse un demi-milliard ! Ces chiffres sont la meilleure preuve que l'on puisse fournir des services rendus par les établissements de crédit foncier dans ces pays.

Critiques adressées aux établissements de crédit foncier. — Plusieurs critiques ont été adressées à ces institutions.

On dit d'abord qu'elles donnent aux propriétaires une trop grande facilité pour contracter des dettes. Ainsi l'on a vu des agriculteurs consacrer les sommes empruntées, soit à des dépenses de luxe, soit à des spéculations téméraires, soit à des acquisitions inconsidérées.

Il est vrai que ces abus se sont manifestés, surtout dans les premiers temps. Mais la législation moderne a apporté un puissant correctif en empruntant à la science financière une heureuse combinaison. Cette combinaison consiste à imposer à l'emprunteur, outre le service des intérêts annuels, l'amortissement successif de l'emprunt. Le fonds d'amortissement, sans doute, augmente la rente à payer annuellement, et peut quelquefois gêner le propriétaire obéré; mais cet inconvénient disparaît devant les avantages que présente la combinaison. En effet, d'un côté, l'amortissement sert à accroître la confiance des capitalistes, et, par cela même, opère un abaissement du taux de l'intérêt qui profite au débiteur. D'un autre côté, il fait réfléchir le propriétaire avant l'emprunt; il le porte à s'appliquer sérieusement à l'amélioration de son exploitation. Il tempère l'esprit d'entreprise par l'esprit d'économie; il corrige les inconvénients de la facilité de l'emprunt par la facilité de la libération.

Une autre imperfection que l'on a reprochée aux institutions de crédit, c'est qu'elles limitent leur action à la grande propriété, tandis que la moyenne et la petite se trouvent exclues de leurs bienfaits. En effet, presque toutes les associations en Prusse ont été créées dans l'intérêt des terres seigneuriales. Cette particularité avait sa raison d'être dans l'esprit du siècle qui les a vues naître. Ainsi, l'on croyait que les temps de crise sont plus difficiles à passer pour le grand propriétaire que pour le petit cultivateur, par ce simple motif que celui-ci trouve dans ses bras une ressource qui manque à celui-là. D'un autre côté, le nombre et le morcellement des héritages devaient rendre plus difficile l'œuvre de l'association, surtout à son début.

Ces raisons avaient paru concluantes à l'origine. Aussi, plus la date de la création des établissements est ancienne, plus leur caractère est exclusif et aristocratique. Mais les lois démocratiques, relatives aux rachats des droits féodaux, ont introduit des principes nouveaux dans l'histoire de ces institutions. Aussi a-t-on songé, presque partout, aux moyens de rendre les caisses de crédit accessibles à la moyenne et à la petite propriété. L'association wurtembergeoise, par exemple, admet dans son sein les propriétaires qui peuvent fournir une hypothèque de 1000 florins (2,140 fr.) de valeur, à condition que la commune à laquelle ils appartiennent, garantira les intérêts. La Banque rurale de la Prusse orientale compte dans son sein des terres paysannes de 500 thalers (1875 fr.) de valeur; celle de Poméranie, des terres nobles du

double (3,750 fr.). Les lettres de gage émises par ces deux dernières associations se sont presque toujours maintenues à un taux plus élevé que les titres des autres banques de crédit.

Ce n'est pas tout : en ce moment, de nouvelles lois sont rendues, de nouvelles propositions sont faites, qui réduisent ou tendent à réduire encore le minimum de la valeur des biens sur lesquels il peut être prêté par les institutions de crédit. Ces institutions pourront donc désormais étendre leurs bienfaits à la petite culture.

Enfin, on reproche à ces établissements d'avoir pour effet irrésistible de consolider et d'arrondir les domaines agricoles, en perpétuant, au profit de l'aristocratie, la grande propriété. C'est uniquement par ce motif, dit un certain parti en Allemagne, qu'elles sont patronées par les gouvernements.

Nous n'avons point à décider ici jusqu'à quel point cette incrimination peut se justifier; mais pour quiconque connaît la condition de l'agriculture sous le régime du morcellement à l'infini, tel qu'il existe dans certaines parties de l'Allemagne, l'inconvénient n'a rien qui, pour la France, doive inspirer de la frayeur. Il y aurait plutôt lieu de se féliciter de trouver dans les institutions de crédit un moyen de mettre un frein à une tendance si contraire à l'amélioration du sol. Ce n'est pas au moment où l'agriculture sollicite une loi qui arrête cette tendance qu'il conviendrait de voir, dans cet effet naturellement produit par les institutions de crédit, une objection contre leur introduction dans notre pays.

§ 5. — SITUATION COMPARATIVE DE L'ALLEMAGNE ET DE LA FRANCE AU POINT DE VUE DES INSTITUTIONS DE CRÉDIT FONCIER.

Le succès de ces institutions en Allemagne n'est révoqué en doute par personne; mais beaucoup doutent de la possibilité de les introduire en France avec ces mêmes avantages. Examiner cette opinion, c'est rechercher si ce succès provient d'une combinaison répondant à des besoins qui tiennent à la nature même de la propriété foncière, ou bien, au contraire, s'il doit être attribué à des causes purement locales.

Les documents dont vous avez prescrit la publication, Monsieur le Ministre, ont pour objet principal d'éclairer ce point de vue de la question.

Il en résulte manifestement que le succès des associations de crédit tient à la nature même de l'institution. C'est l'avis de la plupart des agents diplomatiques consultés par le Gouvernement sur cette question.

En effet, il est constant que le capital prêté à la terre, et employé aux travaux d'amélioration, ne reparaît que graduellement au bout d'un grand nombre d'années. Dans l'état actuel des choses, le propriétaire

qui emprunte pour améliorer son fonds, étant obligé de rembourser après quelques années, est dans l'impossibilité d'y parvenir à l'aide du surcroît de produit obtenu. Aussi, l'échéance arrivée, est-il obligé de renouveler son obligation avec de nouveaux frais, ou de subir l'expropriation.

Or, cet inconvénient, qui détourne beaucoup de propriétaires et de capitalistes de faire ces sortes d'opérations, disparaît précisément par l'effet de la combinaison qui est la base des institutions de crédit. En permettant au propriétaire de se libérer à très long terme, au moyen d'un amortissement annuel, elle assure la libération; en prenant des mesures telles que le placement soit solide, le service des intérêts fait avec exactitude, la négociation des titres toujours possible, elle procure aux capitalistes une caisse de dépôt, et attire leurs fonds à bon marché.

N'est-il pas manifeste que ces résultats tiennent à la nature des choses, et doivent se reproduire dans tous les pays où cette combinaison sera appliquée?

Aussi voit-on fonctionner avec avantage les institutions de crédit en Russie, en Pologne, dans un milieu social qui a peu de rapports avec celui de l'Allemagne; et, en Allemagne même, où elles ont toutes rendu des services, il existe entre les divers États de notables différences au point de vue du régime hypothécaire et de l'état de la propriété.

Le régime hypothécaire, l'état de la propriété, telles sont les deux principales objections que l'on fait à la possibilité d'introduire ces établissements en France.

En Allemagne, dit-on, le système hypothécaire repose sur la double base de la publicité et de la spécialité. Or, chez nous, l'existence d'hypothèques occultes, générales et indéterminées, ne permet pas au gage territorial d'inspirer une entière sécurité. Aucune organisation de crédit foncier n'est donc possible sans une réforme profonde dans notre législation hypothécaire.

A coup sûr, jusqu'à ce que cette réforme soit opérée, le développement complet du crédit foncier rencontrera des obstacles sérieux. Mais, d'une part, le projet actuellement soumis aux délibérations de l'Assemblée nationale a pour objet d'obtenir la publicité de toutes les hypothèques; d'autre part, les mesures proposées par le Gouvernement dans le projet de loi relatif aux Sociétés de crédit foncier tendent à faire disparaître, au moyen de la purge, le discrédit que jette sur les immeubles la clandestinité des garanties réservées aux incapables.

Une autre objection, nous l'avons dit, est adressée à toute tentative d'introduire en France les établissements de crédit territorial. Elle est puisée dans la comparaison de l'état de la propriété en Allemagne et en France. Là, dit-on, la grande propriété rend faciles et peu dangereuses

les opérations des banques foncières; ici, le morcellement extrême du sol serait pour elles une cause inévitable de ruine.

En présence d'une objection aussi grave, le Gouvernement a dû prendre les renseignements les plus précis sur l'état de division de la propriété dans les divers pays où fonctionnent des établissements de crédit. Il lui a été démontré que, dans plusieurs pays de l'Allemagne, par exemple : en Bavière, dans le Wurtemberg, où les associations territoriales ont un grand succès, la propriété est à peu près aussi divisée qu'en France. Quant à ceux des autres pays où la grande propriété noble domine, ces associations, nous l'avons vu, ont seules pu permettre l'affranchissement des biens de paysans, et à l'heure qu'il est, dans ces États, la propriété des biens de paysans, sans être aussi morcelée qu'en France, l'est cependant assez pour démontrer que le morcellement n'est pas un obstacle invincible au succès des institutions de crédit foncier. On peut citer pour exemple le Hanovre où la banque centrale rend d'éminents services à la petite propriété.

Sans doute, l'état de morcellement du sol en France offrira des difficultés. Mais il est d'abord une remarque à faire. On tombe souvent dans une confusion d'idées, lorsque l'on parle du *morcellement* de la propriété chez nous. M. Passy, dans son excellente brochure sur les *systèmes de culture*, fait observer que la propriété n'est pas, à beaucoup près, aussi morcelée que pourrait le faire supposer le *morcellement du sol*. Une multitude de cotes foncières appartiennent très souvent au même propriétaire.

En outre, ce qui constitue la solidité des lettres de gage, ce n'est pas tant l'importance de la propriété sur laquelle elles reposent, que le rapport entre la valeur de l'immeuble et le montant de l'émission. Que ce rapport soit conforme aux règles d'une extrême prudence, qu'on impose aux sociétés, par exemple, l'obligation de ne pas prêter au delà de la moitié de cette valeur, qu'on exige même un *minimum* proportionnel de revenu, qu'enfin il soit interdit d'ouvrir un crédit à des immeubles dont le prix serait au-dessous des frais présumés d'expropriation, n'est-ce pas là tout ce qui est strictement nécessaire pour que le remboursement du capital des titres émis par l'association soit assuré? Aussi les agents diplomatiques, consultés par le Gouvernement sur les effets du morcellement de la propriété au point de vue des institutions de crédit, sont-ils presque tous d'accord sur ce point. Les mieux instruits d'entre eux, sur la localité même, des causes qui expliquent le succès de ces établissements, reconnaissent la réalité de l'obstacle à vaincre et la possibilité de le surmonter. Confions-nous d'ailleurs à l'esprit inventif qui distingue notre époque, pour trouver d'ingénieuses combinaisons qui approprient, sans imitations serviles, les institutions

étrangères aux besoins particuliers et à la situation économique de notre pays.

Nous nous sommes demandé, pour répondre à un doute élevé par beaucoup de personnes, si la cause principale des cours auxquels se sont tenues les lettres de gage n'était pas dans la prédilection des Allemands pour les placements hypothécaires, ou dans l'absence d'une concurrence sérieuse résultant des fonds publics et des actions industrielles. Doit-on penser que, chez nous, au contraire, les capitaux rechercheront toujours de préférence soit les rentes sur l'État, soit les placements aventureux, qui présentent, avec des chances de pertes, l'espoir de gros bénéfices?

Sur ce point, la réponse est facile.

D'abord, il y a en Allemagne, comme chez nous, des modes de placement et des valeurs négociables qui se présentent sur la place concurremment avec les lettres de gage. Il y a la dette publique, les chemins de fer, les assurances. Or, aucune de ces valeurs ne nuit à la prospérité des caisses de crédit foncier, par la raison toute simple que leurs titres, outre les garanties les plus solides, ont un intérêt assuré et un remboursement facile.

En France, en sera-t-il autrement?

D'abord, remarquons que si les prêts sur immeubles sont moins recherchés qu'ils ne devraient l'être, il faut s'en prendre, en partie du moins, aux vices de notre législation hypothécaire, qui admet les droits occultes.

Et pourtant, malgré cette législation, n'y a-t-il pas en France sept à huit milliards au moins de créances inscrites par suite de placements sur la propriété foncière? Les créanciers de cette énorme somme n'ont-ils pas consenti à donner leur argent contre des grosses d'obligations incommodes, indivisibles, difficiles à réaliser et à négocier, à cause de frais de transport? Jusqu'à ce jour, n'a-t-il pas été de l'essence des titres hypothécaires de rester immobilisés entre les mains du détenteur? Jusqu'à ce jour, une classe très-nombreuse de capitalistes ne s'est-elle pas exclusivement préoccupée de la solidité du placement et non de la négociabilité du titre? Pourquoi donc cette disposition, qui a fait prêter huit milliards sur des immeubles non purgés de l'hypothèque légale, changerait-elle tout à coup du jour de l'établissement du crédit foncier? Pourquoi des titres encore plus solides, dont les intérêts seront mieux servis, et dont la transmission sera facile, ne seraient-ils pas accueillis avec faveur?

Les obligations de la liste civile, qui offrent avec les nôtres la double similitude d'un gage solide et d'une négociation facile, ont été d'abord acceptées avec réserve; mais en quelques mois elles ont atteint le pair, et, dans l'année même de leur émission, elles se négocient avec primes.

Pourquoi n'en serait-il pas de même des obligations foncières ?

Sans doute, beaucoup de capitaux continueront de se diriger vers les entreprises industrielles; mais n'y en aura-t-il pas aussi un grand nombre qui rechercheront les obligations du crédit foncier ?

Une foule de maisons de commerce, de particuliers riches, ont, en écus ou en billets de banque, un fonds courant. Les intérêts de ce fonds sont ordinairement perdus. Pense-t-on qu'on ne préférera pas placer ce fonds, souvent considérable, en obligations hypothécaires productives d'intérêt et réalisable à volonté ? Les capitaux des incapables, ceux provenant de l'économie, ceux appartenant à des établissements publics, les capitaux timides, tous ceux qui recherchent des placements sûrs plutôt qu'un gros intérêt ou des chances de bénéfices, ne seront-ils pas employés en obligations de crédit foncier, si elles sont émises par une société bien organisée ?

Il est des personnes qui, frappées de craintes toutes différentes, redoutent : 1° pour les propriétaires, l'emploi des valeurs empruntées à des acquisitions imprudentes; 2° pour l'industrie, la dépréciation des valeurs fondées sur le crédit personnel.

Assurément, on se ferait illusion si l'on espérait que tous les fonds provenant de la négociation des *obligations* seront employés à des améliorations agricoles. Une notable partie, surtout dans le commencement, sera affectée, du consentement des créanciers inscrits, au dégrèvement de la propriété foncière, Mais ce résultat lui-même n'est-il pas d'une extrême importance ? Une autre portion sera destinée à des acquisitions. Mais la *manie d'acheter*, comme on l'appelle, est-elle absolument funeste ? N'est-elle pas un mobile qui pousse à l'économie ? Et si elle a des inconvénients, ne proviennent-ils pas surtout de la brièveté du terme de l'échéance des sommes empruntées ? Or ces inconvénients sont singulièrement amoindris, pour ne pas dire anéantis, par la faculté qu'offrent les Sociétés de crédit foncier d'amortir la dette en trente ou quarante ans. Il y aura encore des abus, peut-être; mais nous ne croyons pas qu'ils puissent être comparés aux avantages qui doivent résulter des institutions de crédit foncier. Tout compte fait, nous sommes convaincu que, grâce au mécanisme de ces institutions, une grande quantité de capitaux sera employée à l'amélioration de la propriété foncière.

Quant à la dépréciation que l'on prévoit pour les valeurs industrielles par suite de l'émission des *obligations* foncières, il ne faut rien exagérer à cet égard. L'économie sociale ne saurait souffrir de l'émission d'obligations solidement garanties. Il convient que chaque industrie ait son développement complet et régulier. Le mal est bien plutôt dans l'existence de ces valeurs artificielles jouissant de primes factices, qui inon-

dent nos places de commerce, que dans la concurrence de titres sérieux et peu accessibles à la spéculation.

L'expérience de l'Allemagne vient encore ici éclairer les prévisions. Dans les villes où il existe tout à la fois des associations de crédit foncier et des banques fondées sur le crédit personnel, ces dernières sont très connues; les premières le sont à peine. Elles vivent dans une sphère à part; leurs valeurs se négocient, en général, entre personnes étrangères aux jeux de bourse. Pourquoi, chez nous, leur caractère serait-il différent? N'appartiendra-t-il pas d'ailleurs au Gouvernement, avant d'autoriser les projets de statuts qui seront soumis à son approbation, de prescrire les mesures propres à faire maintenir les obligations foncières à un taux voisin du pair, ou toutes autres mesures de nature à les mettre à l'abri de l'agiotage?

En résumé, lorsqu'on étudie de près la combinaison qui sert de base aux associations de crédit foncier, on demeure convaincu qu'indépendamment des causes particulières qui peuvent lui faire produire plus ou moins d'avantages dans les divers pays où elle est mise en pratique, elle est intrinsèquement bonne; elle répond à la nature du revenu foncier. La création d'un intermédiaire jouissant du privilège de déclarer le crédit des immeubles et de le mettre en circulation par des valeurs représentatives, l'extinction de la dette par amortissement, telles sont les bases fondamentales sur lesquelles l'expérience nous paraît devoir faire reposer en France l'institution du crédit foncier.

Organisée sur ces bases, cette institution pourra doter la propriété agricole des ressources que la banque fournit à notre commerce. En provoquant son introduction en France, le Gouvernement lui aura rendu un service éminent. Chez nous, comme en Allemagne, l'organisation du crédit foncier aura pour effet de dégrever la propriété foncière d'une partie de la dette qui pèse sur elle, d'en arrêter le morcellement exagéré, de favoriser le développement de l'industrie agricole par la mise en circulation de valeurs qui se négocient actuellement avec difficulté, d'abaisser le taux de l'intérêt, de relever le prix des immeubles en fournissant au sol un puissant instrument d'amélioration, et d'assurer l'ordre public par l'augmentation progressive du bien-être de tous les citoyens.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'assurance de mon profond respect.

J.-B. JOSSEAU,
Avocat à la Cour d'appel de Paris.

Paris, le 2 janvier 1851.

CHAPITRE II.

Législation et documents officiels concernant le Crédit foncier.

Sommaire.

I.

Législation générale.

28 févr. 1852. Décret sur les Sociétés de crédit foncier.
1er et 9 mars. Explication du décret et du mécanisme des Sociétés dans le *Moniteur officiel.*
28 mars 1852. Décret relatif à la durée des annuités.
28 mars 1852. Décret relatif à la constitution de la Banque foncière de Paris.
15 avril 1852. Circulaire ministérielle sur l'application du décret relatif au Crédit foncier.
8 juill. 1852. Extrait de la loi portant fixation du budget général des dépenses et des recettes de l'exercice de 1853.
30 juill. 1852. Décret qui approuve les statuts de la Société de crédit foncier autorisée pour le ressort de la Cour d'appel de Paris.
10 août 1852. Circulaire de M. le directeur de l'agriculture et du commerce.
12 sept. 1852. Décret portant autorisation de la Société de crédit foncier de Marseille.
18 oct. 1852. Règlement d'administration publique concernant la surveillance des Sociétés de crédit foncier.
20 oct. 1852. Décret portant autorisation de la Société de crédit foncier de Nevers.
10 déc. 1852. Décret approuvant la convention passée entre le Ministre de l'intérier, de l'agriculture et du commerce et la Banque foncière de Paris, en date du 18 novembre; texte de la convention.
10 déc. 1852. Rapport de M. le Ministre de l'intérieur.
10 déc. 1852. Décret relatif au privilège du Crédit foncier de France.
11 déc. 1852. Décret relatif au visa des lettres de gage.
23 févr. 1853. Circulaire de M. le Ministre de l'intérieur à MM. les préfets.
22 mars 1853. Décret qui approuve les modifications apportées aux statuts du Crédi foncier de France par acte du 3 mars 1853.
. . . . . Exposé des motifs de la loi du 10 juin 1853.
24 mai 1853. Rapport de la commission nommée par le Corps législatif.
10 juin 1853. Loi qui modifie le décret du 28 février 1852.
26 juin 1854. Décret qui place les Sociétés de crédit foncier dans les attributions du Ministre des finances.
6 juill. 1854. Décret relatif à la nouvelle organisation du Crédit foncier de France.

28 juin 1856. Décret approuvant les modifications apportées aux statuts du Crédit foncier de France, par actes des 25 et 26 juin 1856.

28 juin 1856. Décret approuvant les traités par lesquels le Crédit foncier de France s'est incorporé les Sociétés de Crédit foncier de Nevers et de Marseille.

7 juin 1859. Extrait de la loi portant prorogation du privilège de la Banque de France.

19 juin 1857. Loi concernant les avances sur dépôt d'obligations foncières par la Société du Crédit foncier de France.

16 août 1859. Décret qui approuve les modifications apportées aux statuts du Crédit foncier de France.

31 août 1859. Acte passé devant Me Turquet, notaire à Paris, contenant les modifications aux statuts du Crédit foncier de France, approuvées par le décret du 16 août 1859.

17 janv. 1863. Décret portant prromulgation en Algérie de la loi du 6 juillet 1860, qui autorise le Crédit foncier à prêter aux communes, aux départements et aux associations syndicales.

6 août 1869. Acte passé devant Me Turquet, notaire à Paris, contenant des modifications apportées aux statuts du Crédit foncier de France.

7 août 1869. Décret approuvant les modifications apportées aux statuts du Crédit foncier de France, par acte du 6 août 1869.

16 sept. 1871. Extrait de la loi du 16 septembre 1871.

30 mars 1872. Extrait de la loi du 30 mars 1872.

29 juin 1872. Extrait de la loi du 29 juin 1875.

21 juin 1875. Extrait de la loi du 21 juin 1875.

22 janv. 1877. Acte passé devant Me Tollu, notaire à Paris, contenant des modifications aux statuts du Crédit foncier de France.

23 janv. 1877. Décret approuvant les modifications apportées aux statuts du Crédit foncier de France, par acte du 22 janvier 1877, Me Tollu, notaire.

21 juin 1882. Acte devant Me Tourillon, notaire, contenant des modifications aux statuts du Crédit foncier de France (art. 1, 2, 3, 4, 5, 24, 28, 51, 58, 59, 76, 89).

21 juin 1882. Décret approuvant ces modifications.

II.

Législation relative aux prêts à faire pour travaux de drainage.

28 mai 1858. Loi qui substitue la Société du Crédit foncier de France à l'État pour les prêts à faire jusqu'à concurrence de 100 millions, en vertu de la loi du 17 juillet 1856.

17 juill. 1856. Loi sur le drainage.

24 sept. 1858. Décret portant approbation de la convention passée, le 28 avril 1858, avec la Société du Crédit foncier de France pour les prêts à faire en faveur du drainage.

28 avril 1858. Convention entre LL. Exc. les Ministres des finances, de l'agriculture, du commerce et des travaux publics, et la Société du Crédit foncier.

23 sept. 1858. Décret portant règlement d'administration publique pour l'exécution des lois des 17 juillet 1856 et 28 mai 1858, en ce qui touche les prêts destinés à faciliter les opérations de drainage.

III.

Législation relative aux prêts à faire aux départements, aux communes, aux associations syndicales, aux hospices et autres établissements.

6 juill. 1860. Loi qui autorise la Société du Crédit foncier de France à prêter aux départements, aux communes et aux associations syndicales les sommes qu'ils auraient obtenu la faculté d'emprunter.

26 févr. 1862. Loi relative aux emprunts à faire par les départements, les communes, les hospices et autres établissements.

17 janv. 1863. Décret prescrivant la promulgation en Algérie de la loi du 6 juillet 1860, qui autorise le Crédit foncier à prêter aux communes.

IV.

Législation relative aux opérations du Crédit foncier avec le Sous-Comptoir des Entrepreneurs.

26 mai 1860. Loi qui substitue la Société du Crédit foncier de France au Comptoir d'escompte de Paris, pour toutes les opérations de ce Comptoir avec le Sous-Comptoir des Entrepreneurs de bâtiments.

20 juin 1866. Décret prorogeant la Société du Sous-Comptoir des Entrepreneurs pour trente années et approuvant : 1° les modifications aux statuts de ladite Société; 2° la prorogation pour dix années, à partir du 18 mars 1867, du traité qui règle les rapports du Crédit foncier et du Sous-Comptoir des Entrepreneurs.

15 mars 1880. Traité passé entre le Crédit foncier de France et le Sous-Comptoir des Entrepreneurs.

---

24 mars 1848. Loi qui autorise l'établissement de Sous-Comptoirs de garantie dans les villes où un Comptoir d'escompte existera.

11 avril 1848. Arrêté portant établissement du Sous-Comptoir en garantie des Entrepreneurs.

4 juill. 1848. Loi tendant à secourir les différentes industries qui se rattachent au bâtiment.

23 août 1848. Loi relative aux prêts sur dépôt de marchandises.

10 juin 1853. Extrait de la loi relative aux Comptoirs et Sous-Comptoirs d'escompte.

6 juin 1857. Loi relative au Sous-Comptoir des Entrepreneurs de bâtiments.

13 juin 1857. Extrait du décret impérial portant prorogation de la durée de la Société du Sous-Comptoir des Entrepreneurs de bâtiments.

29 mai 1866. Statuts du Sous-Comptoir des Entrepreneurs de bâtiments.

V.

Législation relative aux prêts à faire en Algérie.

11 janv. 1860. Décret qui étend au territoire de l'Algérie le privilège accordé au Crédit foncier de France.

10 mars 1860. Décret qui prescrit la promulgation en Algérie de deux lois et de di décrets relatifs au Crédit foncier.

I.

Législation générale.

28 février 1852.

Décret sur les Sociétés de crédit foncier.

LOUIS-NAPOLÉON, Président de la République française, etc.

TITRE Ier.

DES SOCIÉTÉS DE CRÉDIT FONCIER.

Art. 1er. — Des Sociétés de crédit foncier, ayant pour objet de fournir aux propriétaires d'immeubles, qui voudront emprunter sur hypothèque, la possibilité de se libérer au moyen d'annuités à long terme, peuvent être autorisées par décret du Président de la République, le Conseil d'État entendu.

Elles jouissent alors des droits et sont soumises aux règles déterminées par le présent décret.

Art. 2. — L'autorisation est accordée, soit à des Sociétés d'emprunteurs, soit à des Sociétés de prêteurs.

Art. 3. — Les Sociétés sont restreintes à des circonscriptions territoriales que le décret d'autorisation déterminera.

Art. 4. — Les Sociétés de crédit foncier ont le droit d'émettre des obligations ou lettres de gage.

Art. 5. — Pour faciliter les premières opérations des Sociétés, l'État et les départements peuvent acquérir une certaine quantité de ces lettres de gage.

La loi de finances fixera, chaque année, le maximum des sommes que le Trésor pourra affecter à cet emploi.

La répartition en sera faite par le décret d'autorisation de chaque Société.

Le même décret déterminera, en outre, la part qui sera attribuée à la Société sur le fonds de 10 millions affecté à l'établissement des institutions de crédit foncier par l'art. 7 du décret du 22 janvier dernier.

TITRE II.

DES PRÊTS FAITS PAR LES SOCIÉTÉS DE CRÉDIT FONCIER.

Art. 6. — Les Sociétés de crédit foncier ne peuvent prêter que sur première hypothèque (1).

Sont considérés comme faits sur première hypothèque les prêts au

(1) Cette disposition a été modifiée par l'article 3 de la loi du 10 juin 1853, pour le cas où les immeubles seraient grevés d'hypothèques de garantie d'éviction ou de rentes viagères.

moyen desquels tous les créanciers antérieurs doivent être remboursés en capital et intérêts.

Dans ce cas, la Société conserve entre ses mains valeur suffisante pour opérer ce remboursement.

Art. 7. — Le prêt ne peut, en aucun cas, excéder la moitié de la valeur de la propriété; le minimum du prêt sera fixé par les statuts.

Art. 8. — Nul prêt ne peut être réalisé qu'après l'accomplissement des formalités prescrites par le titre IV du présent décret, pour purger : 1° les hypothèques légales, sauf le cas de subrogation par la femme à cette hypothèque (1); 2° les actions résolutoires ou rescisoires, et les privilèges non inscrits (2).

S'il survient une inscription pendant les délais de la purge, l'acte conditionnel de prêt est nul et non avenu.

Art. 9. — Lorsque l'hypothèque légale est inscrite, le prêt ne peut être réalisé qu'après la mainlevée donnée, soit par la femme non mariée sous le régime dotal, soit par le subrogé tuteur du mineur ou de l'interdit, en vertu d'une délibération du conseil de famille.

Art. 10. — L'emprunteur acquitte sa dette par annuités. Il a toujours le droit de se libérer par anticipation, soit en totalité, soit en partie.

Art. 11. — L'annuité comprend nécessairement :

1° L'intérêt stipulé, qui ne peut excéder 5 p. 100;

2° La somme affectée à l'amortissement, laquelle ne peut être supérieure à 2 p. 100, ni inférieure à 1 p. 100 du montant du prêt (3);

3° Les frais d'administration, ainsi que les taxes déterminées par les Statuts.

Art. 12. — En cas de non-payement des annuités, la Société, indépendamment des droits qui appartiennent à tout créancier, peut recourir aux moyens d'exécution déterminés par le titre IV du présent décret.

TITRE III.

DES OBLIGATIONS ÉMISES PAR LES SOCIÉTÉS DE CRÉDIT FONCIER.

Art. 13. — Les obligations ou lettres de gage des Sociétés de crédit foncier sont nominatives ou au porteur.

Les obligations nominatives sont transmissibles par voie d'endossement, sans autre garantie que celle qui résulte de l'art. 1693 du Code Napoléon (4).

---

(1) La purge a été rendue facultative par l'art. 2 de la loi du 10 juin 1853.

(2) Les actions résolutoires ou rescisoires et les privilèges non inscrits ne peuvent plus être purgés, depuis que l'art. 8 de la loi du 10 juin 1853 a abrogé l'art. 24 (ancien) du présent décret.

(3) Cette disposition a été modifiée par le décret du 28 mars 1852.

(4) Code Napoléon, art. 1693 : « *Celui qui vend une créance ou autre droit*

Art. 14. — La valeur des lettres de gage ne peut dépasser le montant des prêts.

Elles ne sont émises qu'après avoir été visées par un notaire et enregistrées.

Le visa est donné gratuitement par le notaire dépositaire de la minute de l'acte de prêt.

Il est fait mention sur la minute du nombre et du montant des lettres de gage visées.

Les lettres de gage doivent être enregistrées en même temps que l'acte de prêt (1).

L'enregistrement des lettres de gage a lieu au droit fixe de 10 cent.

Art. 15. — Il ne peut être créé de lettres de gage inférieures à 100 francs.

Art. 16. — Les lettres de gage portent intérêt.

Dans le courant de chaque année, il est procédé à leur remboursement au prorata de la rentrée des sommes affectées à l'amortissement.

Art. 17. — Les porteurs de lettres de gage n'ont d'autre action, pour le recouvrement des capitaux et intérêts exigibles, que celle qu'ils peuvent exercer directement contre la Société.

Art. 18. — Il n'est admis aucune opposition au payement du capital et des intérêts, si ce n'est en cas de perte de la lettre de gage (2).

TITRE IV.

DES PRIVILÈGES ACCORDÉS AUX SOCIÉTÉS DE CRÉDIT FONCIER POUR LA SURETÉ ET LE RECOUVREMENT DU PRÊT.

CHAPITRE PREMIER.

DE LA PURGE (3).

Art. 19. — Lorsque l'emprunteur est tuteur d'un mineur ou d'un interdit, il est tenu d'en faire la déclaration dans le contrat de prêt.

« *incorporel, doit en garantir l'existence au temps du transport, quoiqu'il soit* « *fait sans garantie.* »

(1) Les dispositions des alinéas 2, 3, 4 et 5 de l'art. 14 sont abrogées par les décrets du 31 décembre 1852 et du 6 juillet 1854.

(2) V. loi du 8 nivôse an VI, art. 4 : « Il ne sera plus reçu à l'avenir d'opposition « sur le tiers conservé de la dette publique inscrite ou à inscrire. » — V. également la loi du 22 floréal an VII, art. 7.

(3) Le chapitre « De la purge » est remplacé par l'art. 1er de la loi du 10 juin 1853. Voir cette loi, ci-après.

Dans ce cas, la signification énoncée à l'art. 21 suivant est faite, tant au subrogé tuteur qu'au juge de paix du domicile où la tutelle est ouverte.

Dans la quinzaine de cette signification, le juge de paix convoque le conseil de famille en présence du subrogé tuteur. Ce conseil délibère sur la question de savoir si l'inscription doit être prise. En cas d'affirmative, elle est prise dans la huitaine de la délibération Après la délibération, le subrogé tuteur est tenu, sous sa responsabilité, de veiller à l'accomplissement des formalités ci-dessus prescrites.

Art. 20. — Lorsque la femme mariée est présente au contrat du prêt, elle peut, si elle n'est pas mariée sous le régime dotal, consentir une subrogation à son hypothèque légale jusqu'à concurrence du montant du prêt. Si elle ne consent pas cette subrogation, et sous quelque régime que le mariage ait été contracté, le notaire l'avertit que, pour conserver vis-à-vis de la Société le rang de son hypothèque légale, elle est tenue de la faire inscrire dans le délai de quinzaine.

L'acte fait mention de cet avertissement sous peine de nullité.

Art. 21. — Si la femme n'est pas présente au contrat, un extrait de l'acte constitutif d'hypothèque est signifié à sa personne.

Cet extrait contient, sous peine de nullité, la date, les nom, prénoms, profession et domicile de l'emprunteur, la désignation de la nature et la situation de l'immeuble, ainsi que le montant du prêt.

Cet extrait contient, en outre, l'avertissement qui doit être donné à la femme conformément à l'article précédent.

Art. 22. — Dans le cas où l'exploit ne peut être remis à la femme en personne, et toutes les fois qu'il s'agit de purger des hypothèques légales inconnues, la signification est faite, tant à la femme qu'au procureur de la République près le tribunal du lieu où l'immeuble est situé.

Art. 23. — Un extrait de l'acte constitutif d'hypothèque est inséré, avec mention des significations dont il est parlé à l'article précédent, dans l'un des journaux désignés pour les publications judiciaires.

Quarante jours après cette insertion, et s'il n'est pas survenu d'inscription d'hypothèques légales, l'immeuble est affranchi de ces hypothèques vis-à-vis de la Société.

Art. 24. — A l'égard des actions résolutoires ou rescisoires et des privilèges non inscrits, la purge a lieu de la manière suivante :

Un extrait de l'acte constitutif d'hypothèque, dressé dans la forme indiquée au deuxième paragraphe de l'art. 21, est signifié aux précédents propriétaires, soit au domicile réel, soit au domicile élu ou indiqué par les titres.

Cet extrait est publié suivant le mode indiqué au premier paragraphe de l'art. 23, et la purge s'opère après le délai de quarante jours écoulé sans qu'il soit survenu d'inscription.

Art. 25. — La purge opérée par le défaut d'inscription, prise dans les délais ci-dessus déterminés, a pour effet de faire acquérir à la Société de Crédit foncier le premier rang d'hypothèque relativement à la femme, au mineur ou à l'interdit.

Elle ne profit point aux tiers qui demeurent assujettis aux formalités prescrites par les art. 2193, 2194 et 2195 du Code civil.

CHAPITRE II.

DES DROITS ET MOYENS D'EXÉCUTION DE LA SOCIÉTÉ CONTRE LES EMPRUNTEURS.

Art. 26. — Les juges ne peuvent accorder aucun délai pour le payement des annuités.

Art. 27. — Ce payement ne peut être arrêté par aucune opposition.

Art. 28. — Les annuités non payées à l'échéance produisent intérêt de plein droit.

Il peut, en outre, être procédé par la Société au séquestre et à la vente des biens hypothéqués, dans les formes et aux conditions prescrites par les articles suivants.

§ 1. — *Du séquestre.*

Art. 29. — En cas de retard du débiteur, la Société peut, en vertu d'une ordonnance rendue sur requête par le président du tribunal civil de première instance, et quinze jours après une mise en demeure, se mettre en possession des immeubles hypothéqués, aux frais et risques du débiteur en retard.

Art. 30. — Pendant la durée du séquestre, la Société perçoit, nonobstant toute opposition ou saisie, le montant des revenus ou récoltes, et l'applique par privilège à l'acquittement des termes échus d'annuités et des frais.

Ce privilège prend rang immédiatement après ceux qui sont attachés aux frais faits pour la conservation de la chose, aux frais de labour et de semences, et aux droits du Trésor pour le recouvremeut de l'impôt,

Art. 31. — En cas de contestation sur le compte du séquestre, il est statué par le tribunal comme en matière sommaire.

§ 2. — *De l'expropriation et de la vente.*

Art. 32. — Dans le même cas de non-payement d'une annuité, et toutes les fois que, par suite de la détérioration de l'immeuble ou pour toute cause indiquée dans les Statuts, le capital intégral est devenu exigible, la vente de l'immeuble peut être poursuivie.

S'il y a contestation, il est statué par le tribunal de la situation des biens, comme en matière sommaire.

Le jugement n'est pas susceptible d'appel.

Art. 33. — Pour parvenir à la vente de l'immeuble hypothéqué, la Société de Crédit foncier fait signifier au débiteur un commandement dans la forme prévue par l'art. 673 du Code de procédure civile. Ce commandement est transcrit au bureau des hypothèques de la situation des biens.

A défaut de payement dans la quinzaine, il est fait, dans les six semaines qui suivent la transcription dudit commandement, six insertions dans l'un des journaux indiqués par l'art. 42 du Code de commerce (1), et deux appositions d'affiches à quinze jours d'intervalle.

Les affiches seront placées :

Dans l'auditoire du tribunal du lieu où la vente doit être effectuée ; à la porte de la mairie du lieu où les biens sont situés, et sur la propriété lorsqu'il s'agit d'un immeuble bâti.

La première apposition est dénoncée dans la huitaine au débiteur et aux créanciers inscrits, au domicile par eux élu dans l'inscription, avec sommation de prendre communication du cahier des charges.

Quinze jours après l'accomplissement de ces formalités, il est procédé à la vente aux enchères, en présence du débiteur, ou lui dûment appelé, devant le tribunal, de la situation des biens ou de la plus grande partie des biens.

Néanmoins le tribunal, sur requête présentée par la Société avant la première insertion, peut ordonner que la vente aura lieu, soit devant un autre tribunal, soit en l'étude d'un notaire du canton ou de l'arrondissement dans lequel les biens sont situés. Ce jugement n'est pas susceptible d'appel. Il ne peut y être formé d'opposition que dans les trois jours de la signification qui doit en être faite au débiteur, en y ajoutant les délais de distance.

Art. 34. — A compter du jour de la transcription du commandement, le débiteur ne peut aliéner au préjudice de la Société les immeubles hypothéqués, ni les grever d'aucuns droits réels.

Art. 35. — Le commandement, les exemplaires du journal contenant les insertions, les procès-verbaux d'apposition d'affiches, la sommation de prendre communication du cahier des charges et d'assister à la vente, sont annexés au procès-verbal d'adjudication.

Art. 36. — Les dires et observations doivent être consignés sur le cahier des charges, huit jours au moins avant celui de la vente. Ils con-

---

(1) Le nombre de ces insertions a été réduit à trois. L'intervalle entre chaque insertion doit être au moins de dix jours. Loi du 10 juin 1853, art. 6.

tiennent constitution d'un avoué, chez lequel domicile est élu de droit le tout à peine de nullité.

Le tribunal est saisi de la contestation par acte d'avoué à avoué. Il statue sommairement et en dernier ressort, sans qu'il puisse en résulter aucun retard de l'adjudication.

Art. 37. — Si, lors de la transcription du commandement, il existe une saisie antérieure pratiquée à la requête d'un autre créancier, la Société de Crédit foncier peut, jusqu'au dépôt du cahier d'enchères et après un simple acte signifié à l'avoué poursuivant, faire procéder à la vente, d'après le mode indiqué dans les articles précédents.

Si la transcription du commandement n'est requise par la Société qu'après le dépôt du cahier d'enchères, celle-ci n'a plus que le droit de se faire subroger dans les poursuites du créancier saisissant, conformément à l'article 722 du Code de procédure civile.

Il n'est accordé, si la Société s'y oppose, aucune remise d'adjudication.

En cas de négligence de la part de la Société, le créancier saisissant a le droit de reprendre ses poursuites.

Art. 38. — Dans la huitaine de la vente, l'acquéreur est tenu d'acquitter, à titre de provision, dans la caisse de la Société, le montant des annuités dues.

Après les délais de surenchère, le surplus du prix doit être versé à ladite caisse, jusqu'à concurrence de ce qui lui est dû, nonobstant toutes oppositions, contestations et inscriptions de créanciers de l'emprunteur, sauf néanmoins leur action en répétition, si la Société avait été indûment payée à leur préjudice (1).

Art. 39. — Si la vente s'opère par lots ou qu'il y ait plusieurs acquéreurs non-cointéressés, chacun d'eux n'est tenu, même hypothécairement, vis-à-vis de la Société, que jusqu'à concurrence de son prix.

Art. 40. — La surenchère a lieu conformément aux articles 708 et suivants du Code de procédure civile.

Dans le cas de vente devant notaire, elle doit être faite au greffe du tribunal dans l'arrondissement duquel l'adjudication a été prononcée.

Art. 41. — Lorsqu'il y a lieu à la folle enchère, il y est procédé suivant le mode indiqué par les articles 33, 34, 35, 36 et 37 du présent décret.

Art. 42. — Tous les droits énumérés dans le présent chapitre peuvent être exercés contre les tiers détenteurs, après dénonciation du commandement fait au débiteur.

---

(1) Ces dispositions sont rendues applicables à tout acquéreur, soit sur aliénation volontaire, soit sur saisie immobilière, par l'art. 7 de la loi du 10 juin 1853.

Les poursuites commencées contre le débiteur sont valablement continuées contre lui, jusqu'à ce que les tiers auxquels il aurait aliéné les immeubles hyphothéqués se soient fait connaître à la Société. Dans ce cas, les poursuites sont continuées contre les tiers détenteurs sur les derniers errements, quinze jours après la mise en demeure (1).

TITRE V.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Art. 43. — Les Sociétés de crédit foncier sont placées sous la surveillance du Ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce, et du Ministre des finances (2).

Le choix des directeurs est soumis à l'approbation du Ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce (3).

Art. 44. — Il est interdit aux Sociétés de faire d'autres opérations que celles prévues par le présent décret.

Art. 45. — Elles sont admises à déposer leurs fonds libres au Trésor, aux conditions déterminées par le Gouvernement.

Art. 46. — Les fonds des incapables et des communes peuvent être employés en achats et lettres de gage.

Il en est de même des capitaux disponibles appartenant aux établissements publics ou d'utilité publique, dans tous les cas où ces établissements sont autorisés à les convertir en rentes sur l'État.

Art. 47. — Les inscriptions hypothécaires prises au profit des Sociétés de crédit foncier sont dispensées, pendant toute la durée du prêt, du renouvellement décennal prescrit par l'art. 2154 du Code civil.

Art. 48. — Les statuts, approuvés conformément aux dispositions de l'art. 1er, indiquent principalement :

1° Le mode suivant lequel il doit être procédé à l'estimation de la valeur de la propriété;

2° La nature des propriétés qui ne peuvent être admises comme gage hypothécaire et le minimum du prêt qui peut être fait sur chaque nature de propriété;

---

(1) Les Sociétés de crédit foncier peuvent user contre l'entrepreneur de ces droits et de ces voies d'exécution, même pour le recouvrement des sommes qu'elles remboursent à un créancier inscrit, afin d'être subrogées à son hypothèque. Loi du 10 juin 1853. art. 3.

(2) Voir le décret du 26 juin 1854, qui place le Crédit foncier dans les attributions du Ministre des finances.

(3) La direction des affaires du Crédit foncier de France est aujourd'hui exercée par un Gouverneur auquel sont adjoints deux Sous-Gouverneurs. Ces fonctionnaires sont nommés par l'État. Décret du 6 juillet 1854, art. 1, 2, 3, 4 et 5.

3° Le maximum des prêts qui peuvent être faits au même emprunteur ;

4° Les tarifs pour le calcul des annuités ;

5° Le mode et les conditions des remboursements anticipés ;

6° L'intervalle à établir entre le payement des annuités par les emprunteurs et le payement des intérêts du capital par la Société ;

7° Le mode d'émission et de rachat et le mode de remboursement des lettres de gage avec ou sans primes, ainsi que le mode d'annulation des lettres de gage remboursées ;

8° La constitution d'un fonds de garantie ou d'un fonds de réserve ;

9° Les cas où il y aura lieu à dissolution de la Société, ainsi que les formes et conditions de la liquidation ;

10° Les cautionnements et autres garanties à exiger des directeurs, administrateurs et employés de la Société, ainsi que le mode de leur nomination.

Art. 49. — Un règlement d'administration publique (1) détermine notamment :

1° Le mode suivant lequel est exercée la surveillance de la gestion et de la comptabilité ;

2° La publicité périodique à donner aux états de situation et aux opérations sociales ;

3° Le tarif particulier des honoraires dus aux officiers publics appelés à concourir aux divers actes auxquels peut donner lieu l'établissement de sociétés de crédit foncier.

Art. 50. — Le Ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce, et le Ministre des finances, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret.

---

(1) Un règlement a été fait sous la date du 18 octobre 1852 ; mais il se trouve abrogé, dans la plus grande partie de ses dispositions, par le décret du 6 juillet 1854, qui a organisé sur de nouvelles bases le Crédit foncier de France.

EXPLICATION DU DÉCRET.

L'exposé des motifs du décret du 28 février 1852, son esprit, son objet et le mécanisme des Sociétés dont il avait pour but de favoriser la création ont été publiés, par ordre du Gouvernement, dans le *Moniteur officiel*, des 1er et 9 mars.

Nous reproduisons ces deux documents.

Moniteur officiel du 1er *mars* 1852.

CRÉDIT FONCIER.

Les institutions de crédit foncier étant presque inconnues en France, il nous paraît essentiel de donner sur leur mécanisme et sur leurs effets quelques explications qui feront mieux apprécier les immenses avantages du décret publié par *le Moniteur* du 28 de ce mois.

Une enquête ouverte au Conseil d'État, en 1850, a prouvé que l'intérêt des prêts hypothécaires est, en moyenne, au moins de 8 p. 100 par an, y compris les frais d'enregistrement, honoraires, expédition, inscription, renouvellement, quittance, radiation. Les renseignements recueillis auprès des conseils généraux ont donné le même résultat.

La dette hypothécaire inscrite est d'environ 14 milliards. En déduisant les hypothèques éteintes, conditionnelles; légales, judiciaires, il reste plus de 8 milliards qui supportent un intérêt de 640 millions.

Il est à remarquer que le capital de la dette s'accroît, année moyenne, de 600 millions, c'est-à-dire d'une somme presque équivalente au montant de l'intérêt.

Un pareil état de choses, qui menaçait les fortunes immobilières de la France, appelait un prompt remède.

Voyons maintenant quels seront les effets des institutions créées par le Président de la République, et qui fonctionnent avec tant de succès en Allemagne depuis près d'un siècle.

Les Sociétés de crédit foncier, à l'aide des privilèges qui leur sont attribués par le décret, offriront toute sécurité aux capitalistes.

1° Ces Sociétés ne pourront émettre des obligations ou lettres de gage que jusqu'à concurrence des prêts qu'elles auront consentis. La stricte exécution de cette clause est assurée par l'intervention du notaire, qui, dépositaire de l'acte de prêt, peut seul viser ces lettres de gage. Cet officier public encourrait une grave responsabilité s'il visait des obligations qui excéderaient le montant du prêt.

2° Ces Sociétés ne sont exposées à aucune perte. Les sommes qu'elles prêtent sont garanties par une première hypothèque sur un immeuble d'une valeur au moins double. Elles ne font de payements qu'après avoir purgé les hypothèques légales, rescisoires et résolutoires. Elles n'ont donc à craindre aucune éviction.

3° En cas de retard dans l'acquittement des annuités souscrites à leur profit, elles ont le droit de séquestrer immédiatement l'immeuble hypothéqué et même de le vendre, avec des formalités rapides et peu coûteuses.

Quel sera le débiteur qui se laissera exproprier pour ne point se libérer exactement chaque année d'une portion de dette à peine égale au revenu de sa propriété?

Si l'on ajoute à toutes ces causes de sécurité celle qui résulte du concours de l'État et des départements, si l'on considère la facilité de placer et de négocier les lettres de gage qui, pouvant être fractionnées en sommes de 100 francs, recueilleront les épargnes même des petites fortunes, il est permis d'espérer que ces Sociétés trouveront aisément des capitaux à un intérêt de 4 1/2 p. 100 au plus.

Cela posé, examinons quelles seront les charges qu'auront à supporter les emprunteurs :

Intérêt de l'argent	4 1/2 p. 100
Frais de premier établissement et d'administration.	1/2 p. 100
Amortissement	1 p. 100
Total.	6 p. 100

Supposons un propriétaire qui, ayant un immeuble de 100,000 fr., a emprunté sur hypothèque 50,000 fr.

Il paye en ce moment l'intérêt, frais compris, à 8 p. 100, ou soit 4,000 francs.

Il est, en outre, menacé, à l'échéance de sa dette, d'une expropriation forcée qui toujours amène sa ruine.

Que ce propriétaire s'adresse à une Société de crédit foncier, il recevra les 50,000 francs, et n'aura plus à payer que 3,000 francs par an, sans jamais être tenu de rembourser le capital, qui sera éteint après quarante ans.

Nous avons dit que la dette hypothécaire de la France est de 8 milliards, et l'intérêt annuel de 640 millions.

Le Crédit foncier éteindra la dette après quarante ans, et diminuera l'intérêt de 2 p. 100, ou soit de 160 millons.

Cette dernière somme équivaut à près des trois cinquièmes de la contribution foncière, qui est de 280 millions.

Si, tout à coup, un décret du Président de la République apprenait à la France que la contribution foncière est diminuée de plus de moitié,

avec quels transports d'allégresse un pareil décret ne serait-il pas accueilli ! Le même résultat sera obtenu par les institutions de crédit foncier, dès qu'elles seront organisées dans tous les départements. On aurait en vain attendu longtemps cet immense bienfait, sans l'activité prodigieuse imprimée au pouvoir législatif depuis l'acte du 2 décembre.

En effet, dans la pensée de l'Assemblée nationale, le crédit foncier ne pouvait être décrété qu'après la réforme hypothécaire, et combien de difficultés cette réforme n'éprouvait-elle pas encore, quoique les jurisconsultes les plus éminents eussent consacré plus de deux ans à l'étude de ce projet !

Ces difficultés ont été aplanies avec un rare bonheur par le décret du 28 de ce mois, qui, introduisant des innovations profondes dans le système hypothécaire et dans les formalités de l'expropriation forcée, en restreint l'application aux actes faits par les Sociétés de crédit foncier, et laisse conséquemment subsister, quant au droit commun, toutes les dispositions de nos codes ; de telle sorte que, si la pratique prouve que le nouveau système peut fonctionner sans de graves inconvénients, on pourra l'étendre plus tard à toute la législation. Si, au contraire, l'expérience démontre que ces innovations ne garantissent pas suffisamment l'intérêt des propriétaires et des incapables, l'épreuve aura été faite sans danger, et des modifications nouvelles pourront obvier aux inconvénients qui se seront révélés.

Faisons donc un appel aux capitalistes qui se préoccupent des intérêts généraux de leur pays. Nous ne doutons point qu'ils ne prêtent leur concours aux Sociétés de crédit foncier, qui, sans doute, ne tarderont point à s'établir dans toute la France.

Moniteur du 9 mars 1852.

DES SOCIÉTÉS DE CRÉDIT FONCIER.

Leur mécanisme. — Leurs chances de succès.

Le *Moniteur* du 1er mars a publié une note dans laquelle le Gouvernement expose l'état de la dette hypothécaire en France, l'urgence de venir en aide à la propriété écrasée de plus en plus sous le poids des charges qui la grèvent, et les avantages qui doivent résulter des établissements de crédit foncier. Dégrever le sol, lui fournir des moyens d'amélioration, tel est, en effet, le double but que s'est proposé M. le Président de la République, en publiant le décret du 28 février, but atteint aujourd'hui en très grande partie, comme on sait, dans beaucoup d'États européens au moyen de ces institutions.

Mais l'opinion publique, à peu près unanime sur la situation déplo-

rable de la propriété en France et sur la nécessité de porter remède aux maux dont elle souffre depuis si longtemps, est divisée sur la possibilité de mettre en pratique les principes posés dans le décret du 28 février.

En général, la perspective des institutions de crédit foncier n'inspire plus d'inquiétude, si ce n'est à quelques hommes de finance; mais parmi les personnes mêmes qui sont d'avis d'en faire l'expérience, leur avenir inspire de l'incrédulité. Cette disposition des esprits vient, nous le croyons, de ce qu'il n'y a pas de question moins connue, dans ses moyens d'application, que celle du crédit foncier. Les nombreux travaux dont elle a été l'objet ont suffi sans doute pour en donner à tous une notion générale; mais peu de gens l'ont assez étudiée pour se faire une idée nette du mécanisme des Sociétés de crédit foncier, et pour apprécier avec quelque exactitude leurs chances de succès.

Le moment est venu de donner, à ce double point de vue, quelques explications indispensables pour l'intelligence du décret du 28 février.

Ce décret, on le sait, ne renferme pas une organisation complète du crédit foncier. Une telle organisation, qui supposerait l'idée d'une institution unique dirigée par l'État, n'est point entrée dans la pensée du Président de la République. Abordant une matière encore inexpérimentée en France, il a voulu, non pas créer des Sociétés, mais favoriser leur établissement. Aussi s'est-il seulement appliqué à poser dans la loi les conditions générales qui doivent les régir, laissant à l'intérêt particulier, toujours intelligent, souvent même ingénieux, le soin de les organiser sous le contrôle du Gouvernement, et d'adapter aux diverses localités les combinaisons variées à l'aide desquelles les établissements de ce genre peuvent se fonder dans nos départements.

Les bases posées dans le décret du 28 février peuvent se résumer en peu de mots :

Quel doit être le but de toute institution de crédit foncier? Le prêt remboursable par annuités à long terme.

Quel est le moyen? L'émission de titres ou lettres de gage. Ces titres, garantis par hypothèque, produisent intérêt et sont négociables sans frais.

Quel est l'instrument? Un intermédiaire entre les propriétaires et les capitalistes. La fonction de cet intermédiaire consiste à vérifier le crédit de la propriété foncière, à émettre les lettres de gage, à recevoir l'annuité due par les emprunteurs, et à servir aux porteurs l'intérêt auquel ils ont droit.

Quel est cet intermédiaire? Une association. Mais cette association elle-même peut revêtir deux formes différentes : constituée *entre emprunteurs*, c'est-à-dire exclusivement dans leur intérêt, sans aucune vue de spéculation et sans le concours d'actionnaires, elle prête, non pas de l'argent, mais du crédit; elle livre à ses adhérents des lettres de gage en

échange de contrats hypothécaires; formée *par des prêteurs*, c'est-à-dire par des capitalistes, elle remet aux emprunteurs de l'argent et elle livre des lettres de gage aux actionnaires. Ceux-ci ont droit aux intérêts de ces lettres et à un certain bénéfice pris sur l'annuité payée par l'emprunteur.

Le décret autorise ces deux types d'associations; puis il leur impose des règles indispensables à leur succès, et leur assure, par des moyens énergiques, le recouvrement exact des prêts par elles effectués.

Mais, ces principes posés, la mission du législateur est accomplie. C'est aux Sociétés qu'est laissé le soin de se former, sans le contrôle du gouvernement.

A l'aide de quel mécanisme pourront-elles fonctionner? C'est le premier point que nous voulons éclaircir?

§ 1. *Mécanisme.*

Pour rendre cet exposé aussi clair que possible, nous raisonnerons sur un exemple. Sans avoir la prétention d'exclure aucune autre combinaison, ni même de croire que la nôtre soit absolument la meilleure, nous prendrons pour *spécimen* une société d'emprunteurs qui se formerait à Paris et qui obtiendrait le privilège de fonctionner dans les départements de la Seine, de Seine-et-Oise et de Seine-et-Marne (1).

Constitution de la Société. — Un certain nombre d'hommes honorables présentent au Gouvernement les statuts d'une Société qu'ils se proposent d'établir dans la circonscription qui vient d'être indiquée.

Ils demandent l'autorisation exigée par le décret, et ils sollicitent le concours pécuniaire de l'État pour faciliter les premières opérations.

Cette autorisation et ce concours leur sont accordés, à la condition qu'eux-mêmes s'engagent, avant d'user du crédit de l'État, à souscrire pour l'acquisition d'une certaine quantité de lettres de gage. Ceux d'entre eux qui veulent faire partie de l'administration de la Société doivent, en outre, déposer un cautionnement.

Tous ces fonds réunis permettront à la Société de s'établir et de délivrer aux emprunteurs du numéraire et non des lettres de gage, qui, pendant les premiers temps, pourraient se négocier à perte.

La Société, ainsi constituée, ne commence ses opérations qu'après qu'elle a reçu des demandes d'emprunt pour une somme déterminée dans ses statuts.

---

(1) Ce qui suit est l'analyse succincte d'un projet de statuts que nous avons rédigés, avec le concours d'hommes pratiques, en 1850, dans le but de propager la connaissance de la question. Ces statuts pourraient, avec de légères modifications, s'appliquer également à une Société d'actionnaires.

Administration. — La Société est administrée par un directeur et par un conseil d'administration, sous la surveillance du Gouvernement et de l'assemblée générale des emprunteurs.

Elle s'adjoint un conseil judiciaire.

Elle a des bureaux dans la plupart des chefs-lieux d'arrondissement ou de canton des départements où elle fonctionne. Nous croyons que ces bureaux seront tout simplement, dans la plupart des cas, les études des notaires.

Des experts sont chargés de l'estimation des biens.

Voyons maintenant comment se forme et s'instruit la demande, comment se réalise le prêt.

Demande d'emprunt.—Tout propriétaire d'immeubles qui veut obtenir un crédit, en fait la demande par écrit. Cette demande est accompagnée d'un projet d'acte d'emprunt rédigé par un notaire et de toutes les pièces propres à éclairer l'administration sur la solidité du gage offert en garantie. Ces pièces sont, entre autres, les titres de propriété, l'état du revenu, la police d'assurance, l'avis d'un propriétaire notable du canton sur la valeur présumée de l'immeuble, etc., etc.

Lorsque la demande est régulière, elle est transmise par le directeur au conseil d'administration.

Instruction de la demande. — Le conseil d'administration examine les pièces. Il s'assure que les immeubles sont productifs d'un revenu durable et certain; que la demande n'excède pas la moitié de la valeur de la propriété, s'il s'agit de biens ruraux, le tiers ou le quart, s'il s'agit de bâtiments.

Cette valeur est déterminée, pour les premiers, par un capital formé de vingt-cinq fois le revenu cadastral, et, pour les seconds, de quarante fois ce même revenu.

Cependant, si le propriétaire le réclame, ou si le conseil le juge nécessaire, l'expertise a lieu aux frais de l'emprunteur.

La demande ne peut être accueillie si elle est inférieure à 500 fr., chiffre qui suppose une propriété de 1000 fr. à 1500 fr., et par conséquent en état de répondre du capital avancé, sans être absorbé par les frais d'expropriation; mais il est loisible à plusieurs petits propriétaires de se réunir pour former une demande collective de 500 fr.

Lorsque le bien est déjà grevé d'hypothèque, la demande doit contenir l'offre de laisser à la Société une valeur suffisante en argent ou en lettres de gage pour rembourser les créanciers antérieurs.

C'est ainsi que doit s'opérer successivement la conversion de la dette actuelle, remboursable par capitaux, en une dette remboursable par annuités. Précieux résultat que les Sociétés de crédit foncier peuvent seules produire!

Acte de prêt et de purge.—Ces conditions remplies, l'acte de prêt, con-

tenant constitution d'hypothèque, est dressé devant notaire. Inscription est prise sur les biens. Mais aucune lettre de gage n'est émise avant les délais de la purge.

Comment s'opère cette formalité, qui, dans l'état actuel de la législation, est, comme on le sait, purement illusoire au point de vue des intérêts des incapables? De la manière la plus simple et la moins coûteuse..

Est-ce un tuteur qui demande un emprunt : l'acte de prêt est notifié au juge de paix et au subrogé tuteur. Dans la quinzaine, le conseil de famille est convoqué, et, huit jours après, s'il n'a pas fait prendre inscription, l'immeuble est affranchi.

S'agit-il (et c'est le cas le plus fréquent) d'un homme marié, dont la femme est présente au contrat : le notaire avertit celle-ci qu'elle peut faire inscrire son hypothèque; et, après quinze jours écoulés sans inscription, la purge est effectuée.

La femme est-elle absente : de deux choses l'une : ou la notification est faite à sa personne même, ou elle ne peut pas l'être.

Dans le premier cas, la purge s'opère comme on vient de le dire. Dans le second, une formalité de plus est exigée, l'insertion dans un journal; et le délai pour prendre inscription est de quarante jours.

Ce dernier mode de purge est seul applicable toutes les fois qu'il y a lieu de purger des hypothèques légales inconnues, des actions résolutoires ou rescisoires, ou des privilèges non inscrits.

Le délai de la purge, quel qu'il soit, s'écoule.

Y a-t-il une inscription prise : l'acte de prêt devient nul; mainlevée de l'inscription est donnée, et les frais faits sont à la charge de l'emprunteur.

N'est-il survenu aucune inscription : l'acte de prêt et l'inscription de la Société deviennent définitifs et les lettres de gage sont émises.

Émission de lettres de gages. — Ces titres sont nominatifs ou au porteur, au gré de l'emprunteur. Ces derniers sont garnis de coupons d'intérêt pour cinq ans. Ils sont émis par séries et peuvent être fractionnés en coupures de 100, 200, 500 et 1000 fr.

Ils sont extraits de registres à souche, revêtus de signatures et de visa, en un mot, assujettis à toutes les formalités propres à en garantir l'authenticité.

Leur émission impose des obligations à l'emprunteur vis-à-vis de la Société, et à celle-ci vis-à-vis des porteurs.

Quelles sont ces obligations?

L'emprunteur doit payer, pendant quarante ans, une annuité de 6 p. 100 ainsi composée : 1° 4 fr. 50 c. p. 100 pour l'intérêt; 2° 1 fr. p. 100 affecté à l'amortissement successif de la dette; 3° 50 cent. p. 100 pour les frais d'administration, les primes, s'il y a lieu, et le fonds de réserve.

L'emprunteur a néanmoins le droit de se libérer en tout ou en partie, par anticipation. Le remboursement anticipé peut avoir lieu, soit en numéraire, soit en lettres de gage; mais, dans ce dernier cas, des mesures sont prises pour que la Société n'éprouve aucune perte d'intérêts.

La Société paye aux porteurs des lettres de gage un intérêt annuel de 4 fr. 50 c. Cet intérêt, de même que l'annuité, est payable par semestre.

Mais les époques de payement des annuités par l'emprunteur sont combinées avec celles de payement des intérêts par la Société, de manière que la Société ait *cinq mois entiers* pour recueillir de ses débiteurs les sommes nécessaires au service des intérêts.

Remboursement des lettres de gage par tirage au sort. — La portion de l'annuité affectée à l'amortissement de la dette est employée par la Société au remboursement des lettres de gage.

Il est procédé au moins à un tirage au sort par an.

A cet effet, tous les titres émis *pendant la même année* sont placés dans une seule roue, de manière qu'il y ait autant de roues que d'années d'émission. Il est tiré de chaque roue la quantité de numéros suffisante pour représenter la somme que le conseil d'administration a désignée comme devant être remboursée *sur chaque création annuelle*. Par ce moyen très simple, chaque titre est assuré de son remboursement dans l'espace de quarante ans.

Le tirage effectué, les numéros désignés par le sort sont publiés, et il est procédé à leur remboursement à l'échéance du semestre courant. Les premiers numéros sortis peuvent recevoir des primes, si le conseil d'administration a jugé, avant le tirage, qu'il était possible de leur en accorder.

Les lettres de gage remboursées sont détruites par le directeur, en présence du président du conseil d'administration et du commissaire du Gouvernement.

Droits de la Société contre ses débiteurs. — Il faut prévoir le cas où l'emprunteur ne payerait pas exactement son annuité. C'est ici surtout que l'intervention du législateur était nécessaire pour donner à la Société les moyens de rentrer promptement dans ce qui lui est dû. En lui concédant l'intérêt légal en cas de retard, l'impossibilité pour le débiteur d'obtenir le délai de grâce, le séquestre, le privilège sur le revenu, un mode d'expropriation simplifié, le droit de toucher provisoirement le prix sans attendre la fin de l'ordre, le décret ne laisse rien à désirer En moins de trois mois, en général, la Société pourra être désintéressée sans que rien cependant ait été négligé pour faire porter l'immeuble à sa véritable valeur et pour mettre les autres parties intéressées à même d'exercer leurs droits.

Droits des porteurs contre la Société.—Est-ce la Société, au contraire, qui, à raison de circonstances imprévues, manque à ses engagements :

ses créanciers peuvent la poursuivre, en vertu du droit commun. Mais comme il ne faut pas qu'une seule personne puisse venir, dans son seul intérêt, paralyser ses opérations, le décret interdit aux créanciers la faculté de former opposition entre les mains des emprunteurs.

Sans cette précaution, une Société qui marche bien serait exposée à des mises en liquidation intempestives, suivant le caprice ou la malveillance de certains créanciers. C'est au commissaire du Gouvernement qu'il appartient de voir si le retard provient d'un accident ou d'un désordre général qui soit de nature à provoquer des mesures décisives contre la Société.

Fonds de réserve. — Toute Société bien organisée doit avoir un fonds de réserve pour parer aux éventualités. Lorsque la Société est constituée par actions, il est facile de constituer ce fonds dès l'origine. Mais s'il s'agit d'une Société d'emprunteurs, ce fonds ne peut se former que successivement.

En Allemagne, plusieurs établissements exigent des emprunteurs, lors de la réalisation du prêt, une somme de 2 1/2 ou 3 p. 100 une fois payée. Nous croyons que l'on peut prendre ce dernier chiffre, qui devra représenter le minimum du fonds de réserve. Mais, pour ne pas imposer aux emprunteurs une charge trop lourde, on peut leur donner la faculté de se libérer moitié en argent, moitié en lettres de gages retenues par la Société.

Le fonds de réserve, ainsi commencé, se complétera, jusqu'à concurrence du chiffre maximum de 6 p. 100 du capital des titres émis, à l'aide de divers autres éléments, tels que :

1° L'excédent des 50 centimes sur les frais d'administration et les primes ;

2° Les lettres de gage et les intérêts prescrits ;

3° Les intérêts de retard des annuités non payées à l'échéance ;

4° Les intérêts produits par l'escompte des titres avant l'époque fixée pour le remboursement ;

5° Ceux produits par la retenue du montant des coupons d'intérêts non rapportés lors du remboursement des lettres de gage au porteur ;

6° Les intérêts des annuités payées d'avance ;

7° Les intérêts produits par toutes les valeurs composant le fonds de réserve ;

8° Les primes qui peuvent échoir à la Société à raison des lettres de gage par elles retenues ou recouvrées, etc.

Le fonds de réserve doit toujours être disponible. Aussi est-il placé, soit à la Banque en compte courant, soit en bons du Trésor facilement réalisables.

Lorsqu'il excède 6 p. 100 du montant des obligations en circulation.

le conseil d'administration répartit l'excédent entre tous les associés, d'après les règles déterminées par les statuts.

§ 21. — *Chances de succès.*

Une Société ainsi organisée peut-elle, doit-elle réussir ? C'est le second point que nous voulons examiner.

Pour réussir, que lui faut-il ? Des emprunteurs et des prêteurs.

Manquera-t-elle d'emprunteurs ? Les frais de la purge, sa publicité dans certaines circonstances, le danger d'avoir à subir des mesures rigoureuses en cas de retard celui de diminuer le crédit d'un immeuble exposé à des poursuites privilégiées, toutes ces considérations seront-elles de nature à empêcher les propriétaires de contracter des emprunts ?

Il faudrait n'avoir pas sondé les plaies de la propriété foncière pour éprouver une pareille crainte. Les avantages offerts par les Sociétés, notamment la libération au moyen d'une annuité souvent inférieure au taux ordinaire des prêts, sont d'ailleurs tellement manifestes qu'il y a plutôt lieu de redouter l'affluence que la pénurie des demandes d'emprunt.

Seraient-ce, au contraire, les prêteurs qui viendraient à manquer ? En d'autres termes, les titres émis par les Sociétés seront-ils acceptés ? Trouvera-t-on facilement à les échanger contre du numéraire ? Nous comprenons mieux cette préoccupation.

Mais allons au fond des choses.

Quelles sont les conditions nécessaires pour que la négociation d'un titre soit facile ? Si nous ne nous trompons, il y en a trois : 1° la solidité du gage ? 2° la certitude du service exact des intérêts ; 3° un mode de transfert aisé et sans frais.

L'institution dont nous venons de présenter le tableau ne remplit-elle pas ces conditions ? Quoi de plus sûr qu'un placement fait sur première hypothèque jusqu'à concurrence de la moitié ou même du quart de la valeur d'un fonds productif de revenu, après la purge ? Comment le payement exact des intérêts ne serait-il pas assuré aux porteurs des lettres de gage lorsque, indépendamment du fonds de réserve de 6 p. 100, la Société met un intervalle de cinq mois entre l'époque où elle reçoit l'annuité et celle où elle paye les intérêts ; lorqu'elle a, pour se faire rembourser, le séquestre, un privilège sur le revenu, un mode d'expropriation et de payement qui lui permettent d'être désintéressée en moins de trois mois sur l'immeuble hypothéqué ? Enfin, quoi de plus aisé à négocier que des obligations au porteur, ou transmissibles sans frais par endossement, divisées en coupons qui les mettent à la portée des besoins les plus multiples, et susceptibles, chaque année, d'être remboursées avec primes ?

Toutefois, ne nous faisons point illusion. Ces avantages ne seront pas immédiatement appréciés. La véritable et presque l'unique difficulté est celle du début. Dans notre pays, si hardi sous d'autres rapports, les esprits s'habituent lentement aux réformes économiques. Il faut s'attendre, d'ailleurs, ici, à l'hostilité des hommes de finance, qui se font des craintes exagérées sur la concurrence des titres émis par les Sociétés de crédit foncier.

Mais hâtons-nous d'ajouter que le concours de l'État aidera puissamment ces Sociétés à vaincre les premiers obstacles. En affichant hautement son intervention, sa confiance, en se faisant le premier porteur des lettres de gage, le Gouvernement contribuera à soutenir les cours et permettra aux établissements autorisés d'attendre que l'achat de ces titres soit entré dans les habitudes des capitalistes.

N'auront-ils pas aussi un précieux moyen de crédit dans la disposition du décret qui indique l'achat des lettres de gage comme emploi légal des fonds appartenant aux incapables, aux communes, aux caisses d'épargne, de retraite, de secours mutuels et autres établissements d'utilité publique ? Ne trouveront-ils pas des auxiliaires dans des banques qui se créeront pour escompter leurs valeurs? La perspective du remboursement annuel, par voie de tirage au sort, n'aura-t-elle pas (l'expérience le démontre) pour résultat infaillible d'empêcher une trop grande dépréciation ? Ne peut-on pas enfin maintenir les cours par l'attrait de primes affectées aux premiers numéros sortants ?

Nous ne doutons pas qu'à l'aide de ces divers moyens les Sociétés de crédit foncier ne surmontent les premières difficultés, et que, fonctionnant sous la surveillance du Gouvernement, en vertu de statuts rigoureusement observés, elles n'obtiennent bientôt un légitime succès.

Est-ce à dire pour cela qu'elles attireront beaucoup de capitaux de spéculation? Nous ne le pensons pas. Que les banquiers se rassurent, Les capitaux aventureux qui ne craignent pas de s'exposer à quelques périls pour obtenir de gros bénéfices continueront de rechercher les valeurs industrielles.

En Allemagne, dans les villes où il existe tout à la fois des associations de crédit foncier et des banques fondées sur le crédit personnel.. ces dernières sont très connues. Les premières le sont à peine, et M. Royer a eu quelques difficultés à les connaître. Elles vivent dans une sphère à part; leurs valeurs se négocient en général entre personnes étrangères aux jeux de bourse. Néanmoins les capitaux y abondent et les lettres de gage se sont toujours négociées à un taux supérieur à celui des autres valeurs, notamment des fonds publics (1).

---

(1) « En 1848, la révolution de Février a fait fléchir le taux de toutes les valeurs. Aussi, pendant cette année, le cours moyen des lettres de gage, produisant 3 1/2 p. 100

localité qui sont le plus à même de connaître la valeur des biens : la sûreté de leurs prêts, le crédit de leurs valeurs, leur prospérité, en un mot, sont à ce prix.

C'est surtout aux Sociétés qui se formeraient par actions que nous éprouvons le besoin d'adresser ce conseil. Qu'elles y prennent garde : s'il arrivait que, pour distribuer un plus beau dividende à leurs actionnaires, elles se laissassent entraîner à faire des prêts aventureux, l'affaire échouerait infailliblement.

Au surplus, le Gouvernement peut mieux que personne prévenir tous ces dangers, en exerçant sur les Sociétés une surveillance réelle et sévère. C'est surtout avant de concéder l'autorisation qu'il lui paraîtra essentiel, nous n'en doutons pas, d'examiner scrupuleusement l'honorabilité, la position, le caractère, le but des hommes qui se présenteront à lui pour mettre en pratique la grande mesure qu'il vient de prendre. Il repoussera impitoyablement les spéculateurs. Le crédit foncier ne doit pas devenir un objet de spéculation. En effet, est-ce le besoin de procurer des bénéfices aux capitalistes qui rend son organisation nécessaire? Nullement. C'est, nous l'avons dit, la nécessité urgente d'aider la propriété à se dégrever de la dette qui l'écrase et de procurer à ceux qui l'exploitent des moyens d'amélioration.

Le Gouvernement est trop convaincu de cette vérité pour accorder des autorisations à des personnes qui n'offriraient pas des garanties suffisantes. Qu'on ne croie pas que, malgré cette légitime exigence et malgré la modicité des traitements pendant les premières années, il ne se présentera pas, pour les Sociétés, des administrateurs zélés et habiles. A Paris, comme dans les départements, il est beaucoup de personnes pour lesquelles la position d'estime passera avant les considérations pécuniaires et qui s'empresseront de donner aux Sociétés le concours de leur expérience.

Nous avons jugé utile, au moment où ces établissements se fondent, de faire connaître quels pouvaient être leur mécanisme et leurs chances de succès. Quant à leurs conséquences économiques, nous les avons suffisamment exposées dans nos précédents écrits sur cette importante question. Lorsque l'on songe que partout où ils existent ils ont eu pour effet de dégrever la propriété, d'abaisser le taux de l'intérêt, de développer l'industrie agricole, de multiplier les travaux de toute sorte, d'accroître les revenus de l'État en augmentant la consommation, et d'affranchir de toutes les charges féodales, dans presque toute l'Allemagne, *les terres de paysans*, c'est-à-dire à peu près la moitié du sol, on ne peut se défendre de l'espérance de voir se réaliser pour notre pays une partie de ces bienfaits.

A coup sûr, une telle perspective est digne de l'heureuse initiative

que vient de prendre M. le Président de la République et des efforts de tous les hommes de bien !

J.-B. JOSSEAU,
Avocat à la Cour d'appel de Paris.

Décret relatif à la durée des annuités.

(28 mars 1852.)

LOUIS-NAPOLÉON, Président de la République française, etc.,
Vu le décret du 28 février 1852;
Considérant que, pour faciliter la constitution des Sociétés de crédit foncier, il peut être utile de ne point soumettre les emprunteurs aux prescriptions absolues du § 2 de l'art. 11 du décret susvisé;
Sur le rapport, etc.,

Décrète :

Art. 1er. — Le Gouvernement réglera, pour chaque Société de crédit foncier, les limites extrêmes de la durée des annuités au moyen desquelles devra s'opérer l'extinction de la dette (1).

Art. 2. — Le Ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce, est chargé de l'exécution du présent décret.

Décret relatif à la constitution de la Banque foncière de Paris.

(28 mars 1852.)

LOUIS-NAPOLÉON, Président de la République française, etc.,
Vu le décret du 28 février 1852, sur les Sociétés de crédit foncier;
Vu la demande qui lui a été adressée,

Décrète :

Art. 1er. — MM. François Bartholony; Drouyn de Lhuys, vice-président du Sénat; Léon Faucher, ancien ministre; comte Xavier Branicki, propriétaire; prince Sapieha, propriétaire; Adolphe d'Eichthal, membre de la commission municipale de Paris; Benoist d'Azy, ancien représentant; duc de Mouchy, député; comte Hervé de Kergorlay, député; Émile Pereire, directeur du chemin de fer de Saint-Germain; Thibault, ancien

---

(1) Cette durée est aujourd'hui fixée à dix ans au moins, et soixante-quinze ans au plus (V. Statuts, art. 51). La Société du Crédit foncier est en outre autorisée à faire des prêts à court terme avec ou sans amortissement (Statuts, art. 1 et 51).

notaire; baron Charles de Ladoucette, sénateur; comte de Gasparin, ancien pair de France, ancien ministre; Paccard, Dufour et Cie, banquiers; A. de Waru, banquier; comte de Plancy, député; Achille Fould, sénateur; Hippolyte Passy, ancien ministre; Darblay aîné, ancien député; Darblay jeune, député; Léopold Javal, banquier; comte de Cappedelaine, propriétaire; Hély d'Oissel, ancien conseiller d'État; Cotelle, ancien député; Léonce de Lavergne, professeur à l'Institut agronomique de Versailles; comte de Brosses, propriétaire; général comte Dunin-Wonsowicz; Charles Rhoné, propriétaire; de Rainneville, ancien député; Adolphe Dailly, maître de poste de Paris; Wolowski, ancien représentant, sont autorisés à constituer une Société de crédit foncier, ayant pour objet de fournir aux propriétaires d'immeubles qui voudront emprunter sur hypothèque la faculté de se libérer par des annuités dont le terme sera au moins de vingt années et ne devra pas dépasser celui de cinquante années (1).

Art. 2. — Le fonds social de garantie est fixé à vingt-cinq millions de francs, et divisé en cinquante mille actions de cinq cents francs chacune (2).

Vingt mille actions devront être souscrites pour que la Société soit définitivement constituée.

Les quinze autres millions seront appelés, sur la décision du conseil d'administration, au fur et à mesure des besoins de la Société, de manière que les fonds de garantie se maintiennent dans la proportion de au moins cinq millions pour chaque cent millions d'obligations émises.

Les porteurs des actions primitives auront un droit de préférence, dans la proportion des titres par eux possédés, à la souscription au pair des actions ultérieurement émises.

Le capital social ne pourra être porté au delà de vingt-cinq millions qu'avec l'agrément du Gouvernement et sur la décision de l'assemblée générale des actionnaires (3), qui sera formée des deux cents titulaires du plus grand nombre d'actions.

Art. 3. — La Société est autorisée :

1° A prêter aux propriétaires d'immeubles situés dans les sept départements du ressort de la Cour d'appel de Paris (4) (Seine, Seine-et-

---

(1) Voir la note d'autre part.

(2-3) Ce fonds social a été porté à 60 millions, conformément à l'art. 2 de la convention du 18 novembre 1852, approuvée par le décret du 10 décembre suivant, à 90 millions par l'acte du 6 août 1869, approuvé par le décret du 7 du même mois. Il est aujourd'hui de 155 millions.

(4) Le privilège accordé à la Compagnie a été étendu à tous les départements où il n'existait pas de Société de crédit foncier (V. le décret du 10 décembre 1852), et à l'Algérie (Décret du 14 janvier 1860).

Oise, Seine-et-Marne, Eure-et-Loir, Aube, Marne et Yonne) des sommes remboursables, par les emprunteurs, au moyen d'annuités comprenant les intérêts, l'amortissement ainsi que les frais et taxes.

Ces prêts seront faits aux conditions déterminées par le titre III du décret du 28 février 1852.

En vertu du présent décret, les opérations de la Compagnie pourront, avec l'autorisation du Ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce, admettre tout autre système ayant pour objet de faciliter les prêts sur immeubles, et la libération des débiteurs;

2° A émettre, conformément aux dispositions du titre III du décret précité, pour une valeur égale à celle des engagements hypothécaires souscrits par les propriétaires d'immeubles, des *obligations foncières* portant un intérêt annuel et remboursables par la voie du tirage au sort, avec la faculté d'y joindre des lots ou primes (1). Le taux de l'amortissement devra être déterminé de manière que la durée des annuités soit au moins de vingt, et au plus de cinquante années (2), le maximum du taux de l'intérêt restant fixé à 5 p. 100;

3° A négocier lesdites obligations foncières;

4° A recevoir en dépôt, sans intérêts, les sommes destinées à être placées sur hypothèque et converties en obligations foncières.

Art. 4. — Les remboursements anticipés, réglés par l'art. 10 du titre II du décret du 28 février dernier, seront effectués en obligations foncières de même nature que les titres émis en représentation de l'emprunt contracté.

Il sera tenu compte, en outre, à la Société, d'une indemnité fixée au maximum à 3 p. 100 du capital remboursé (3).

Art. 5. — Dans les conditions du prêt, il ne pourra être stipulé plus de soixante centimes par an pour cent francs, pour les frais et taxes déterminés par le paragraphe 3 de l'art. 11 du décret du 28 février dernier.

Art. 6. — Aucune autre autorisation de Société de crédit foncier ne sera accordée pour le ressort de la Cour d'appel de Paris avant l'expiration du délai de vingt-cinq années à dater de la publication du présent décret.

Art. 7. — Il ne pourra être émis d'actions ou promesses d'actions négociables pour la formation du fonds social de garantie, avant que la

---

(1) Aux termes d'un décret du 21 décembre 1853, le Crédit foncier ne peut attacher des lots à ses emprunts qu'avec l'autorisation du Gouvernement.

(2) V. l'art. 8 du décret du 6 juillet 1854, et l'art. 51 des statuts modifiés.

(3) Par une délibération en date du 13 juillet 1859, le conseil d'administration a abaissé cette indemnité à 1/2 p. 100. Cette règle a été, depuis, consacrée par la loi du 6 juillet 1860, art. 9

Société soit régulièrement constituée en Société anonyme, conformément à l'art. 37 du Code de commerce.

Art. 8. — Les statuts de la Société devront être soumis à l'approbation du Gouvernement, dans le délai d'un mois, à partir de la publication du décret.

Art. 9. — A défaut de la constitution définitive de la Société, dans le délai de deux mois, après l'autorisation des statuts, le présent décret sera considéré comme nul et non avenu.

Art. 10. — Le Ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce est chargé de l'exécution du présent décret.

Circulaire de M. le Ministre de l'intérieur sur l'application du décret relatif au crédit foncier.

(15 avril 1852.)

Monsieur le Préfet, une question grave et difficile, celle du crédit foncier, vient d'être résolue par le décret du 28 février. Soulevée par les souffrances de la propriété foncière, éclairée par les lumières de la science et par l'expérience de plusieurs États européens, cette question avait acquis, on peut le dire, un véritable caractère d'urgence et de maturité.

Depuis longtemps, en effet, l'industrie agricole élève de justes plaintes sur la cherté de l'argent qu'on lui prête, sur l'énormité des frais que les emprunts lui occasionnent, et sur la difficulté qu'elle éprouve à rembourser à courte échéance des capitaux qui, employés à l'amélioration du sol, ne reparaissent, par une augmentation successive des produits, qu'au bout d'un grand nombre d'années. Aussi le capital engagé s'accroît-il chaque jour, et la propriété, loin de pouvoir se dégrever et s'améliorer, eût fini par succomber sous le poids des charges qui l'écrasent.

Une telle situation ne pouvait pas échapper à la sollicitude du prince Président de la République.

Convaincu de la nécessité urgente d'y apporter un remède prompt et efficace, cédant aux vœux souvent exprimés par les organes officiels des intérêts agricoles, il a pensé que le moment était venu de décréter sans retard les mesures les plus propres à procurer à la propriété foncière un crédit conforme à sa nature et proportionné à ses besoins.

Telle est, Monsieur le Préfet, la pensée qui a inspiré le décret du 28 février.

Ce décret, vous l'avez remarqué, ne contient point une organisation complète du crédit foncier. Il a seulement pour objet de favoriser l'éta-

blissement des Sociétés, en leur imposant certaines règles et en écartant les obstacles qu'elles rencontrent dans la législation civile. Il les soumet à l'autorisation et à la surveillance du Gouvernement, et, pour faciliter les premières opérations, il leur promet le concours de l'État et des départements, dans des limites et avec des garanties dont vous avez pu apprécier la mesure et la sagesse.

Mais la loi resterait une lettre morte, s'il ne se formait des établissements disposés à profiter des avantages qu'elle leur offre.

A cet égard, les prévisions du chef de l'État ne l'ont pas trompé. En ce moment, un grand nombre de Sociétés s'organisent dans nos divers départements. Plusieurs d'entre elles ont déjà préparé des statuts, réuni des souscriptions et sollicitent l'autorisation du Gouvernement.

C'est ici que commencent pour l'Administration des devoirs importants, dont la stricte exécution peut seule assurer les résultats que l'on a le droit d'attendre des institutions de crédit foncier.

Il est à désirer que les demandes d'autorisation qui me seront adressées passent par votre intermédiaire; elles devront être accompagnées d'un projet de statuts et d'une liste de souscriptions indiquant le montant des capitaux que des actionnaires ou d'autres personnes disposées à prêter sur les lettres de gage seront engagés à mettre à la disposition de la Société pour faciliter ses opérations.

Ces demandes seront, de votre part, l'objet d'un examen scrupuleux. Il est essentiel que le Gouvernement soit exactement renseigné sur les garanties qu'elles présentent. Avant de me les transmettre avec votre avis, vous devez donc prendre les informations les plus précises sur les besoins de la propriété dans votre département, sur sa division, sur le genre de placement habituellement préféré, sur les conditions générales des prêts hypothécaires, sur le montant, les causes et l'accroissement de la dette qui grève la propriété immobilière, sur les établissements publics qui seraient susceptibles d'employer des fonds en lettres de gage, et enfin sur l'honorabilité et la position des personnes qui veulent fonder des établissements de crédit foncier.

Tous ces renseignements, vous le comprenez, sont indispensables pour mettre le Gouvernement à même d'apprécier les éléments de succès qu'offrent les Sociétés qui se forment, les services qu'elles sont appelées à rendre dans les diverses localités, l'importance du concours qui pourra leur être accordé par l'État et les départements.

Mais ce qu'il importe surtout d'exiger, c'est la parfaite conformité des statuts proposés avec les prescriptions de la loi.

A ce point de vue, j'appellerai d'abord votre attention sur le caractère général des institutions dont ce décret a pour objet de favoriser la création.

Le but de toute Société qui sollicite l'autorisation devra être néces-

sairement de prêter sur hypothèque, en offrant à l'emprunteur la faculté de se libérer par amortissement à long terme. C'est là *le mode de crédit* dont la propriété a le plus impérieux besoin.

Tout système de prêts qui ne reposerait pas sur cette base ne serait point admis à jouir des privilèges énumérés dans le décret.

Ce but étant ainsi défini, quel est le moyen indiqué par le législateur ? C'est, vous le savez, l'émission d'un signe représentatif, à l'aide duquel le gage immobilier puisse circuler facilement et devenir la contre-valeur d'échanges de toute nature. Ce titre, appelé *lettre de gage*, doit être garanti par hypothèque, se transmettre sans frais ni formalités coûteuses et produire des intérêts.

Telle est la base de la combinaison adoptée par le décret. Sa mise en œuvre est confiée à des Sociétés autorisées.

Quelques explications sont ici nécessaires sur la forme et la nature de ces Sociétés, sur l'étendue territoriale dans laquelle on peut circonscrire leurs opérations, et sur le privilège à l'aide duquel on peut encourager leur début et les soustraire aux périls de la concurrence.

A l'égard de la forme et de la nature des Sociétés, la plus grande latitude leur a été laissée par le législateur. Elles peuvent être anonymes, en commandite, en nom collectif, civiles ou commerciales. Elles peuvent (art. 2) être formées entre emprunteurs ou entre prêteurs. Il faudrait bien se garder de voir dans ces dernières expressions employées par l'art. 2 du décret, la pensée d'une définition qui exclurait tout système de Société, auquel la qualification légale ne pourrait point s'appliquer avec une rigoureuse exactitude. Dans la pensée du législateur, toutes les Sociétés, quelles qu'elles soient, peuvent se ramener à deux types : ou bien elles fonctionnent dans l'intérêt exclusif des emprunteurs, sans retenir aucun bénéfice pour elles-mêmes : ce sont les *Sociétés d'emprunteurs;* ou bien, constituées par des actionnaires, elles font un bénéfice sur les opérations : ce sont les *Sociétés de prêteurs*. Mais, en les caractérisant à ce double point de vue, le législateur n'a entendu repousser aucune combinaison, pourvu qu'elle soit en harmonie avec les bases fondamentales fixées par le décret.

L'art. 3 pose le principe des circonscriptions, mais il laisse au Gouvernement le soin d'en déterminer l'étendue par le décret d'autorisation. Vous apercevez facilement les motifs de cette disposition. Une Société dont les opérations embrasseraient la surface entière du territoire français, réussirait difficilement. L'administration la plus vigilante ne pourrait efficacement surveiller l'évaluation des immeubles offerts en garantie, et elle courrait le risque de prêter sur des gages insuffisants. Quant à l'étendue des circonscriptions, vous aurez à examiner pour chaque cas particulier dans quelles limites il convient de la déterminer. Trop vaste, elle exposerait la Société à des dangers; trop restreinte, elle

ne lui permettrait pas de faire des opérations en rapport avec ses frais généraux. Dans cette appréciation, qu'il est impossible de faire à l'avance, vous consulterez les conditions générales de la propriété, la relation des localités entre elles, et les divers genres de produits du sol; en un mot, vous examinerez toutes les circonstances propres à éclairer le Gouvernement sur l'étendue la plus convenable à donner aux circonscriptions.

On s'est déjà demandé si, dans la sphère d'action qui lui sera assignée, chaque Société devra jouir d'un privilège exclusif. Le décret n'exclut ni ne consacre ce privilège. C'est donc encore là un point laissé à la prudence de l'Administration, et sur lequel vous aurez à donner votre avis.

Néanmoins, et pendant les premiers temps, le Gouvernement pense que cette faveur doit être accordée aux Sociétés qui se forment, si aucune raison grave ne s'y oppose, afin d'éviter les dangers que présenterait ici la concurrence. Mais ce privilège devra toujours être limité dans sa durée. Il est inutile d'ajouter qu'en le concédant, l'Administration pourra y mettre les conditions qu'elle jugera convenables, et qu'elle se réservera toujours le droit de le révoquer dans certains cas déterminés.

Pénétré de ces idées sur le mode de constitution des Sociétés, vous aurez, dans l'examen des statuts, à fixer votre attention sur leurs bases économiques et financières.

D'après les titres II et III du décret, combinés avec l'art. 44, les Sociétés, vous le savez, ne peuvent faire que deux sortes d'opérations : elles prêtent sur hypothèque, elles émettent des obligations ou lettres de gage.

Pour que ces obligations puissent se négocier facilement, il faut que les prêts soient garantis par un gage solide, et que le service des intérêts soit exactement fait par les Sociétés aux porteurs de lettres de gage.

Dans ce double but, le décret renferme une série de mesures dont quelques mots suffiront pour vous démontrer l'indispensable nécessité.

L'une des plus importantes est, sans contredit, celle contenue dans l'art. 6 du décret, qui interdit de prêter autrement que sur première hypothèque. Est-ce à dire, cependant, que les biens déjà grevés ne puissent obtenir aucun prêt? Non, sans doute, pourvu que la Société rembourse les créanciers qui la primeraient. Il va sans dire que la subrogation ne lui fera perdre aucun des privilèges spéciaux qui lui sont assurés par le décret. Ainsi doit s'opérer successivement la transformation de la dette hypothécaire, payable par capitaux, en une dette remboursable par annuités d'amortissement.

L'art. 7 du décret fixe à la moitié de la valeur de la propriété le

maximum du prêt qui peut être fait. Cet article doit être combiné avec l'art. 48, qui le complète en imposant aux Sociétés l'obligation de mettre dans leurs statuts plusieurs autres règles ayant également pour objet de donner toute confiance dans le remboursement du capital prêté. Ainsi, par exemple, il est certaines propriétés susceptibles de détérioration ou de dépréciation sur lesquelles il y aurait imprudence soit à consentir des prêts, soit à les faire dans la proportion indiquée. On conçoit également qu'il importe de fixer la somme au delà de laquelle il ne devra plus être permis de prêter au même emprunteur, ainsi que le minimum du prêt à faire sur chaque immeuble, de manière à empêcher que la valeur du gage ne soit absorbée par les frais d'expropriation.

Enfin, le plus grand danger que puissent courir ces établissements, c'est celui d'être trompés par des évaluations exagérées. Les statuts devront contenir le mode d'estimation le mieux approprié aux localités. C'est ici surtout que vous devez recommander aux fondateurs de s'imposer des règles rigoureuses, de s'entourer de tous les renseignements, d'organiser un système de surveillance sévère sur leurs agents, de se défier de leur zèle et de les intéresser à la prudence plutôt qu'à la multiplicité des opérations.

La purge préalable à la réalisation du prêt, le visa des lettres de gage, la nécessité d'un fonds de garantie ou de réserve, telles sont les autres mesures prescrites par le décret pour inspirer à tous une juste confiance dans la solidité des titres émis par les Sociétés de crédit foncier.

Pour que ces titres soient recherchés, il ne suffit pas que le placement soit solide, il faut que les Sociétés aient la possibilité de servir exactement les intérêts aux porteurs.

Je n'ai pas ici à vous entretenir des droits exceptionnels, tels que le séquestre, le privilège sur le revenu, l'expropriation simplifiée, la dispense des délais, de l'ordre, etc., que ce décret met à la disposition de Sociétés pour leur permettre, en se faisant payer promptement, d'exécuter elles-mêmes leurs engagements avec ponctualité.

Mais ce qui est éminemment désirable, c'est que les Sociétés soient organisées, et qu'elles fonctionnent de manière à n'être obligées que très rarement, comme les Sociétés allemandes, de recourir à ces moyens rigoureux d'exécution.

Pour cela, il faut d'abord qu'elles ne fassent pas aux emprunteurs des conditions trop onéreuses. Autrement, non seulement elles n'atteindraient pas le but du décret, mais elles s'exposeraient elles-mêmes à de fréquents retards dans le payement des annuités. L'art. 11, en indiquant les éléments de la redevance annuelle à payer par l'emprunteur, ne fixe pas, il est vrai, le maximum de l'annuité. Il a voulu laisser aux Sociétés qui se formeraient dans les régions diverses une certaine latitude sur le taux de l'intérêt, sur la somme affectée à l'amortissement

annuel, sur les frais d'administration et autres taxes, telles que les primes ou droits de commission, qui pourront être déterminés par les statuts. Cette latitude vient même d'être encore augmentée, quant aux limites extrêmes de l'amortissement, par le décret du 28 mars, de façon à donner aux emprunteurs des facilités plus grandes pour se libérer. Mais il est nécessaire pour les Sociétés, autant que pour les propriétaires auxquels le prince Président de la République a voulu venir en aide, d'organiser l'administration des Sociétés de la manière la plus simple, et de mettre la plus grande réserve dans les taxes qui forment le bénéfice social. Les efforts du Gouvernement doivent donc tendre à faire réduire l'annuité à des proportions telles qu'elle ne dépasse pas les facultés de l'emprunteur.

Ce que vous devez surtout recommander aux administrateurs des Sociétés, c'est de ne pas accueillir trop facilement les nombreuses demandes d'emprunts qui leur seront adressées par des propriétaires obérés et hors d'état de faire exactement le service des annuités. Les retards qu'elles auraient à subir jetteraient des embarras au milieu de leurs opérations : les séquestres et les expropriations pratiqués dans le commencement occasionneraient des inexactitudes dans le payement des intérêts, et le crédit des lettres de gage aurait à en souffrir. Or, le développement de ce crédit doit être l'objet de nos efforts, comme il est celui de nos espérances.

Aussi, voyez par quelles utiles précautions et à l'aide de quels puissants auxiliaires le décret du 28 février a voulu le protéger et l'étendre.

En première ligne, il faut placer l'achat des lettres de gage par l'État et par les départements; qu'on y ajoute la faculté, pour les Sociétés, de déposer leurs fonds libres au Trésor, la désignation de leurs titres comme emploi légal des capitaux disponibles appartenant aux incapables, aux communes et aux établissements publics ou d'utilité publique, la division des titres en coupures de 100 fr., qui permettra à la multitude des petites épargnes d'adopter ce mode de placement, la facilité de négocier sans frais les obligations au porteur ou par voie d'endossement, le remboursement annuel, et surtout avec primes, d'un certain nombre d'entre elles, à l'aide des fonds d'amortissement, et l'on n'hésitera pas à être convaincu que le législateur a donné aux Sociétés de crédit foncier tous les moyens nécessaires pour leur permettre, si elles sont dirigées avec sagesse, d'arriver à une légitime prospérité, C'est pour assurer cette sage direction, condition indispensable du succès, que le décret du 28 février a soumis à l'approbation du Gouvernement le choix de l'homme qui doit imprimer le mouvement à la Société et conduire ses opérations. Le premier acte de votre contrôle, après l'examen scrupuleux des statuts, consistera donc dans la juste et sévère appréciation du directeur proposé. Vous êtes trop convaincu de l'im-

portance de ce choix, pour ne pas apporter le plus grand soin à ne recommander au Gouvernement que des personnes qui offriront des garanties certaines. Les institutions de crédit foncier touchent à l'ordre public. Le Gouvernement tient essentiellement à ce qu'elles ne tombent pas entre les mains de personnes dont la position, les antécédents ou le caractère pourraient les compromettre au lieu de les faire fructifier.

Quant au mode de surveillance des établissements de crédit foncier, il sera déterminé, en même temps que les autres détails d'exécution du décret, par un règlement d'administration publique. Ce règlement, prescrit par l'art. 49, et dont la rédaction est confiée à une commission, va être incessamment soumis au Conseil d'État.

Veuillez, Monsieur le préfet, m'accuser réception de la présente circulaire et agréer l'assurance de ma considération très distinguée.

Le Ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce,

Signé : F. DE PERSIGNY.

Extrait de la loi portant fixation du budget général des dépenses et des recettes de l'exercice 1853.

(8 juillet.)

Art. 20. — Le droit de timbre fixé pour les lettres de gage des Compagnies de crédit foncier à cinquante centimes par mille francs, conformément à l'art. 1er de la loi du 5 juin 1850, pourra être perçu par voie d'abonnement annuel, à raison de deux centimes par mille francs du total des lettres de gage en circulation, suivant le mode réglé par l'art. 37 de la loi du 5 juin 1850 (1).

Décret qui approuve les statuts de la Banque foncière de Paris.

(30 juillet 1852.)

Art. 1er. Les statuts de la Société de crédit foncier autorisée par le décret du 28 mars 1852 sont approuvés, tels qu'ils sont contenus

---

(1) Cette loi frappe d'un droit de timbre proportionnel les titres d'obligations souscrits par les Compagnies financières et industrielles, dont la transmission n'est pas soumise aux dispositions de l'art. 1690, C. Nap.

Il faut observer que les dispositions de la loi de budget du 23 juin 1857, qui soumet en outre à un droit de transmission la cession des titres de ces mêmes Compagnies, ne sont pas applicables aux obligations foncières, ainsi que le déclare, d'une manière expresse, le rapport de M. Alfred Leroux, au nom de la commission du Corps législatif.

dans les actes passés les 24, 26 et 29 juillet 1852, devant Me Noël et son collègue, notaires à Paris, lesquels resteront annexés au présent décret.

Art. 2. Ladite Société sera soumise et devra se conformer en tous points aux dispositions du règlement d'administration publique à intervenir, en vertu de l'art. 49 du décret du 28 février 1852 précité.

La présente approbation pourra être retirée, et la Société être contrainte à se liquider, dans les cas prévus par ledit règlement.

Art. 3. Le Ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce, et le Ministre des finances, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Bulletin des lois*, inséré au *Moniteur* et dans un journal d'annonces judiciaires de chacun des départements compris dans la circonscription de ladite Société.

Circulaire de M. le directeur de l'agriculture et du commerce.

(10 août 1852.)

Monsieur le préfet, le Gouvernement considère, vous le savez, l'établissement des Sociétés de crédit foncier comme l'un des plus puissants moyens de venir en aide à la propriété et à l'agriculture, et il désire hâter le plus possible le moment où le pays pourra recueillir les avantages que cette institution a pour but de lui assurer. Ce moment ne saurait être éloigné.

A Paris, la Banque foncière, dont les statuts sont approuvés, va commencer ses opérations. Dans les départements, l'activité avec laquelle les hommes les plus considérables s'occupent de fonder des établissements analogues, le nombre des souscripteurs qui se groupent autour d'eux, les chiffres des capitaux réunis, tout semble promettre que l'institution dont la France est redevable à la haute sollicitude du prince Président s'y naturalisera plus rapidement encore qu'on n'osait l'espérer.

Il importe, pour seconder le mouvement que je suis heureux de constater, de venir en aide aux Sociétés qui s'organisent, et dont plusieurs vont bientôt entrer en activité. Le Gouvernement n'a point perdu de vue la disposition du décret du 28 février, aux termes de laquelle l'État et les départements peuvent acquérir une certaine quantité de lettres de gage qui seront émises par les Sociétés de crédit foncier. Il a voulu se mettre en mesure de réaliser la promesse implicitement contenue dans cet article, et garantir aux Sociétés foncières l'un des encouragements les plus propres à les faire jouir, dès leur début, de la confiance qu'elles ont besoin d'inspirer pour que leurs titres soient acceptés sans

peine, recherchés bientôt avec empressement et classés au nombre des modes de placement les plus sûrs. Par son art. 24, la loi du 8 juillet 1852 fixe à dix millions la somme que l'État pourra affecter, en 1853, à l'acquisition de lettres de gage. Le Gouvernement a le juste espoir que, de leur côté, les représentants des intérêts départementaux le seconderont de tous leurs efforts dans l'œuvre qu'il a entreprise. Les conseils généraux vont se réunir, et leur excellente composition garantit assez que, dans cette circonstance comme dans les autres, ils voudront s'associer à la pensée du Gouvernement.

Veuillez donc, je vous prie, consulter le conseil général de votre département sur la question de savoir s'il ne jugerait pas convenable d'affecter une certaine somme à l'acquisition de lettres de gage, aussitôt qu'une Société de crédit foncier comprenant ce département dans sa circonscription se trouvera constituée. Le conseil général remarquera qu'il ne s'agit pas d'aliéner un capital, mais de donner un emploi sûr et fructueux aux fonds dont il lui paraîtra possible de disposer.

Aussitôt que le conseil aura pris une délibération à ce sujet, je vous prierai de me la transmettre; je désire vivement que la situation financière du département lui permette de réserver une certaine somme pour l'utile emploi dont je viens de vous entretenir. Il sera heureux, je n'en doute pas, de contribuer pour sa part à favoriser l'établissement de Sociétés qui, dirigées avec sagesse et dans l'esprit qui a dicté le décret du 28 février 1852, ne peuvent manquer de devenir, pour la propriété foncière et pour l'agriculture, un des instruments les plus actifs d'affranchissement et de prospérité.

Recevez, monsieur le Préfet, l'assurance de ma considération très distinguée.

Le Ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce,

Pour le Ministre et par autorisation :

Le Conseiller d'État, directeur de l'agriculture et du commerce,

HEURTIER.

Décret qui autorise la Société de Marseille (1).

(12 septembre 1852.)

Art. 1er. La Société de crédit foncier formée à Marseille, sous la dénomination de *Société de crédit foncier de Marseille*, pour les départements situés dans le ressort de la Cour d'appel d'Aix, est autorisée.

Sont approuvés les statuts de ladite Société, tels qu'ils sont contenus dans l'acte passé le 28 août 1852, devant Mes Raynouard et de Gasquet, notaires à Marseille, lequel acte restera annexé au présent décret.

Art. 2. Aucune autre autorisation de Société de crédit foncier ne sera accordée pour le ressort de la Cour d'appel d'Aix, savoir : avant vingt-cinq ans pour les Sociétés de prêteurs, et avant quinze ans pour les Sociétés d'emprunteurs; le tout à dater de la publication du présent décret.

Art. 3. Ladite Société sera soumise et devra se conformer en tous points aux dispositions du règlement d'administration publique à intervenir en exécution de l'art. 49 du décret du 28 février 1852 précité.

La présente approbation pourra être retirée et la Société contrainte à se liquider dans les cas prévus par ledit règlement.

Art. 4. Le Ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce, et le Ministre des finances, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Bulletin des lois*, inséré au *Moniteur* et dans un journal d'annonces judiciaires de chacun des départements compris dans la circonscription de ladite Société.

Règlement d'administration publique concernant la surveillance des Sociétés de crédit foncier.

(18 octobre 1852.)

LOUIS-NAPOLÉON, Président de la République française, etc.,

Vu l'art. 49 du décret du 28 février 1852, lequel est ainsi conçu :

« Un règlement d'administration publique détermine notamment :

« 1° Le mode suivant lequel est exercée la surveillance de la gestion et de la comptabilité des Sociétés de crédit foncier;

« 2° La publicité périodique à donner aux états de situation et aux opérations sociales; »

Le Conseil d'État entendu;

---

(1) La Société du crédit foncier de Marseille a été incorporée au Crédit foncier de France (Décret du 28 uin 1856)

Sur le rapport du Ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce,

Nous avons décrété et décrétons ce qui suit :

De la surveillance des Sociétés.

Art. 1er. Des commissaires du Gouvernement, nommés par le Ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce, sont chargés de surveiller la gestion et la comptabilité des Sociétés de crédit foncier.

Des arrêtés ministériels règlent les conditions d'aptitude, le service, le classement et le traitement de ces commissaires.

Art. 2. Le commissaire placé près d'une Société de crédit foncier est chargé de veiller à l'exécution des lois, statuts et règlements.

Il prend connaissance aussi souvent qu'il le juge utile de tous les livres, registres et documents qui lui paraissent propres à éclairer sa surveillance.

Il peut se faire représenter les fonds en caisse et les valeurs de toute nature.

Il a le droit d'assister aux séances de l'assemblée générale, d'y faire telles observations qu'il jugera nécessaire, et d'en requérir l'insertion au procès-verbal.

Il veille spécialement à ce que le montant des lettres de gage ne dépasse, dans aucun cas, celui des engagements hypothécaires, et à ce que lesdites lettres soient annulées, sans aucun retard, dans les cas prévus par les statuts.

La Société doit l'avertir immédiatement de toutes circonstances entraînant annulation des lettres de gage. Les titres annulés sont détruits en sa présence, et il est dressé procès-verbal de cette opération.

Le commissaire rend compte, au moins tous les trois mois, au Ministre, des résultats de sa surveillance.

Art. 3. Les Sociétés de crédit foncier sont obligées de transcrire sur un registre spécial, coté, parafé et visé par première et dernière feuille par le président du tribunal civil, les observations ou décisions de l'administration supérieure, lorsqu'elle a cru devoir le leur prescrire, et de communiquer ledit registre à tout actionnaire porteur de lettres de gage ou emprunteur qui le demande.

En cas de refus ou de retard, le commissaire du Gouvernement fait lui-même la transcription.

Les Sociétés sont également obligées de tenir tels autres livres ou registres que l'administration supérieure juge nécessaires à l'exercice de la surveillance.

Art. 4. Les Sociétés de crédit foncier sont soumises à la vérification des inspecteurs des finances.

Ces fonctionnaires portent leurs investigations sur la gestion et la comptabilité desdits établissements ; ils se font représenter les livres, registres et documents de la Société ; ils vérifient la régularité des écritures et l'exactitude de la caisse et du portefeuille.

Ils rendent compte de leur vérification et adressent leurs avis et propositions au Ministre des finances. Ce dernier communique leurs rapports au Ministre de l'intérieur, qui statue.

Art. 5. Une commission spéciale de huit membres, dont quatre sont nommés par le Ministre de l'intérieur et quatre nommés par le Ministre des finances, est créée pour donner son avis sur toutes les questions qui lui seront soumises relativement à la gestion et à la surveillance des Sociétés de crédit foncier.

Cette commission est présidée par le Ministre de l'intérieur ou par son délégué.

Les fonctions de membre de la commison sont incompatibles avec celles de commissaire du Gouvernement et de directeur, administrateur ou censeur d'une Société de crédit foncier.

Art. 6. Les communications des commissaires du Gouvernement et celles des inspecteurs des finances sont mises sous les yeux de la commission.

Tous les ans, elle adresse au Ministre de l'intérieur un rapport détaillé sur les opérations de chacune des Sociétés et un rapport général sur la situation comparée des différents établissements.

Art. 7. Si une Société contrevient aux lois, statuts et règlements, ou si elle abuse des droits qui lui sont attribués, le Ministre de l'intérieur peut provoquer le retrait immédiat de l'autorisation.

Il est statué sur le retrait d'autorisation par un décret rendu dans la forme des règlements d'administration publique.

Jusqu'à la décision définitive, le Ministre peut interdire à la Société de faire aucune opération nouvelle.

Art. 8. Dans tous les cas où il y a lieu à la liquidation d'une Société de crédit foncier, le mode de liquidation et le choix des liquidateurs sont soumis à l'approbation du Ministre de l'intérieur.

En cas de retard de la Société à nommer ses liquidateurs et à régler le mode de liquidation, ou si ses délibérations à cet égard ne sont pas approuvées, il y est pourvu d'office par le Ministre de l'intérieur.

Art. 9. Les Sociétés de crédit foncier sont tenues de remettre tous les six mois, et suivant le mode indiqué par l'administration, un extrait de leur état de situation aux Ministres de l'intérieur et des finances, ainsi qu'aux préfets des départements, aux chambres de commerce et d'agriculture et aux greffes des tribunaux compris dans leurs circonscriptions.

Art. 10. Les traitements des commissaires du Gouvernement, ains

que les frais de toute nature résultant de la surveillance des Sociétés de crédit foncier, seront acquittés au moyen d'un fonds spécial à la formation duquel lesdites Sociétés, tant celles actuellement établies que celles qui se fonderont à l'avenir, concourront dans une proportion qui sera déterminée par le Ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce.

Fait au palais de Saint-Cloud, le 18 octobre 1852.

LOUIS-NAPOLÉON.

Par le Prince Président :

Le Ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce,

F. DE PERSIGNY.

Décret qui autorise la Société de Nevers (1).

(20 octobre 1852.)

Art. 1er. La Société de crédit foncier formée à Nevers sous la dénomination de *Société de crédit foncier de Nevers*, pour les départements de la Nièvre, du Cher et de l'Allier, est autorisée.

Sont approuvés les statuts de la Société, tels qu'ils sont contenus dans l'acte passé le 25 septembre 1852, devant Me Paultre, notaire à Nevers, en présence de témoins, lequel sera annexé au présent décret.

Art. 2. Aucune autre autorisation de Société de crédit foncier ne sera accordée pour les départements de la Nièvre, du Cher et de l'Allier, savoir : avant vingt ans, pour les Sociétés de prêteurs, et avant dix ans, pour les Sociétés d'emprunteurs; le tout à dater de la publication du présent décret.

Art. 3. Ladite Société sera soumise et devra se conformer en tous points aux dispositions des règlements d'administration publique intervenus ou à intervenir en exécution de l'art. 49 du décret du 28 février 1852 précité.

La présente autorisation pourra être retirée et la Société contrainte à se liquider dans les cas prévus par lesdits règlements.

Art. 4. Le Ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce, et le Ministre des finances, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Bulletin des lois*, inséré au *Moniteur* et dans un journal d'annonces judiciaires de chacun des départements de la Nièvre, du Cher et de l'Allier.

---

(1) La Société de crédit foncier de Nevers a été incorporée au Crédit foncier de France (Décret du 28 juin 1856).

Rapport de M. le Ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce, à S. M. l'Empereur.

Sire,

La pensée capitale de votre décret du 28 février 1852 a été de réduire le taux de l'intérêt de l'argent et de le mettre progressivement en rapport avec le revenu de la terre. C'était répondre à cette grande pensée, qui prouve toute votre sollicitude pour les populations agricoles, que de vous offrir une combinaison de nature à réaliser immédiatement les immenses bienfaits du crédit foncier.

Cette combinaison consiste d'abord dans la création d'un grand établissement central, ayant son siège à Paris, ce vaste marché des capitaux, embrassant dans sa circonscription la presque totalité de la France, ayant des succursales ou des directions dans chaque ressort de Cour impériale, et émettant des obligations sur un type unique, qui en rende la circulation facile. Un tel établissement est, à coup sûr, le meilleur instrument de crédit qui puisse être mis à la disposition de la propriété foncière, et le plus en état d'amener l'abaissement du taux de l'intérêt.

Ce principe une fois admis, la *Banque foncière de Paris* était tout naturellement appelée à remplir cette mission. Elle y avait d'autant plus de droit qu'elle est venue spontanément offrir d'effectuer les prêts à des conditions que nulle autre Société n'était en mesure de réaliser au profit des emprunteurs.

Ces conditions, acceptées par Votre Majesté, sont devenues l'objet de la convention du 18 novembre, en vertu de laquelle la *Banque foncière de Paris* prend désormais le titre de *Crédit foncier de France*.

Par cette convention, la *Banque foncière de Paris* s'engage à prêter sur hypothèque jusqu'à concurrence de 200 millions de francs, à raison d'une annuité de 5 p. 100, comprenant l'intérêt, l'amortissement, les frais d'administration, et qui éteindra absolument la dette en cinquante années.

Ces 200 millions, répartis entre tous les départements proportionnellement à l'importance des charges réelles qui grèvent la propriété foncière, vont donner le plus heureux essor à la transformation si désirable de la dette hypothécaire actuelle, qui, par le service d'un intérêt élevé, souvent usuraire, en même temps que par l'obligation de rembourser à courte échéance, constitue l'une des causes les plus vivaces de la misère de nos campagnes et des souffrances de l'agriculture.

Mais l'engagement de la Compagnie n'est pas limité à cette somme de 200 millions si inférieure au montant de la dette hypothécaire qui grève le sol. Il importait à votre Gouvernement de stipuler des garanties, pour qu'après l'épuisement des 200 millions les prêts continuassent aux mêmes

conditions. Aussi la Société est-elle tenue de prêter sur les mêmes bases, alors même que, pour le placement de ses obligations, elle serait forcée de sacrifier un quart sur ses frais d'administration.

Voici, dans le système adopté par la Compagnie, comment se décompose l'annuité de 5 p. 100 :

L'intérêt du prêt y figure pour.	3 fr.	67 c.
Les frais d'administration alloués à la Société par le décret du 28 mars 1852, pour.	0	60
L'amortissement pour.	0	73
Total égal.	5 fr.	00

Toutefois, comme dans l'état présent du crédit public il serait impossible à la Société de trouver des capitaux à emprunter au-dessous de 4 p. 100 d'intérêt, la convention assure une subvention de 10 millions, celle-là même que vous avez affectée à l'encouragement des établissements de crédit foncier par votre décret du 27 mars 1852; il paraîtrait difficile de lui assigner un meilleur emploi.

L'art. 7 de la convention contient une modification des statuts de la Société, rendue nécessaire par le système de lots et primes, qui est une des bases principales du mode d'emprunt auquel elle est obligée de recourir.

Le remboursement anticipé peut toujours avoir lieu, soit en obligations foncières, soit en numéraire; mais, dans le premier cas, il est de toute nécessité, pour que toutes les obligations puissent être éteintes en cinquante ans au plus, que celles données en payement soient de même nature et de la même année d'émission que celles créées en représentation de l'emprunt. Dans le second cas, il est de toute justice que la somme remboursée soit équivalente à celle que la Société aura elle-même à rembourser aux porteurs des obligations dont le remboursement anticipé amène l'extinction; autrement la Société ferait une perte irréparable.

C'est là, sans doute, une charge que le Gouvernement aurait voulu éviter à l'emprunteur; mais la combinaison sur laquelle repose l'annuité, réduite à 5 p. 100, ne permet pas de la faire complètement disparaître. Le Gouvernement, à moins de rejeter une combinaison essentiellement avantageuse aux emprunteurs, ne pouvait ici qu'apporter des atténuations. Néanmoins, à l'aide de limitations sagement combinées, l'intérêt même de l'emprunteur qui voudra déroger au contrat par un remboursement anticipé se trouve convenablement ménagé.

C'est dans cette vue aussi qu'il a été stipulé que, dans tous les cas de remboursement anticipé, l'indemnité allouée à la Société par l'art. 75 des statuts, serait réduite à 2 p. 100; qu'aucune indemnité ne serait due en cas de remboursement par suite d'un sinistre; que les emprun-

teurs auraient le droit de ne point contracter sous l'empire de la combinaison nouvelle, et de s'en référer aux premiers statuts, en payant à la Compagnie une annuité basée sur le pied de 5 fr. 45 c. pour cinquante années; qu'ils pourraient même exiger que ce taux ne fût pas dépassé tant que la Compagnie ne perdrait pas au delà du quart de ses frais d'administration.

Enfin, et pour garantir plus sûrement encore à la propriété foncière la continuation des prêts à ces conditions avantageuses, l'art. 9 de la convention porte que le bénéfice qui pourra être réalisé par la Compagnie sur la négociation des obligations sera consacré, pour moitié, à la composition d'un fonds spécial de réserve destiné à maintenir l'intérêt au taux le plus favorable aux emprunteurs.

Vous jugerez, sans doute, Sire, qu'une grande institution qui peut, par l'incorporation des Sociétés déjà autorisées, devenir l'unique dispensateur des bienfaits du crédit foncier, assure, bien mieux que de nombreuses Sociétés disséminées dans toute la France, les résultats que nous cherchons et qui seront plus promptement atteints par les énormes ressources de crédit et de capitaux dont elle disposera dans une ville comme Paris, au centre de toutes les grandes affaires.

La combinaison proposée par la Compagnie sera le premier remède au mal que votre cœur désire si ardemment guérir. 5 p. 100 tout compris, et une libération complète dans une période de cinquante années, c'est un progrès considérable dans nos habitudes financières, c'est le signal d'une révolution économique dont la France appréciera bientôt les avantages et vous reportera tout l'honneur. Il a fallu, en effet, votre puissante initiative, votre persistance énergique dans la volonté de faire le bien, et la sécurité qu'inspire votre gouvernement, pour rendre possible la combinaison qui permet d'obtenir de si grands résultats.

Ainsi donc, et grâce à vous, Sire, on peut dès ce moment prévoir le jour où le sol sera affranchi de la dette hypothécaire que lui ont léguée les siècles.

La convention dont il s'agit et le décret homologatif ont été soumis à l'examen du Conseil d'État : si Votre Majesté daigne les approuver, je la prie de vouloir bien revêtir de sa signature le décret ci-joint.

Daignez agréer, Sire, l'hommage du profond respect avec lequel

J'ai l'honneur d'être,

De Votre Majesté,

Le très humble et très obéissant serviteur et sujet,

Le Ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce,

F. DE PERSIGNY.

Décret du 10 décembre 1852.

Art. 1er. — Est approuvée la convention passée le 18 novembre 1852, entre notre Ministre secrétaire d'État au département de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce, et la Banque foncière de Paris, qui prend à l'avenir le titre de *Crédit foncier de France.*

Art. 2. — Le privilège accordé à cette Société par le décret du 28 mars dernier est étendu à tous les départements où il n'existe pas de Société de crédit foncier.

La Compagnie pourra, sauf l'approbation du Gouvernement, s'incorporer les Sociétés de crédit foncier établies.

Art. 3. — Il est accordé, en vertu du décret du 27 mars dernier, à la *Société du Crédit foncier de France,* une subvention de 10 millions de francs, qui sera versée proportionnellement à l'importance des prêts effectués.

Art. 4. — Avant le 1er juillet 1853, il sera établi dans chaque ressort de Cour impériale une succursale ou direction.

L'établissement de la succursale ou direction sera préalablement soumis à l'approbation de notre Ministre secrétaire d'État au département de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce (1).

Art. 5. — Notre Ministre secrétaire d'État au département de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce, et notre Ministre secrétaire d'État au département des finances, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret.

Convention (2) *passée entre M. le Ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce, et la* Banque foncière de Paris (*Société de Crédit foncier*).

Entre :

M. le Ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce,

Et MM. d'Eichthal, Émile Pereire et Wolowski,

Les deux premiers, membres du conseil d'administration, et le dernier, directeur de la *Banque foncière de Paris,* agissant pour et au nom du conseil d'administration de ladite Compagnie, et à charge de ratification par l'assemblée générale des actionnaires,

---

(1) Cet article a été abrogé par les art. 9 et 10 du décret du 26 juin 1854.

(2) Les art. 4 à 9 inclus de cette convention ont été abrogés par les décrets des 21 décembre 1813 et 6 juillet 1854.

A été convenu ce qui suit :

Art. 1er. Le privilège accordé à la *Banque foncière de Paris* par le décret du 28 mars dernier est étendu à tous les départements où il n'existe pas de Société de crédit foncier.

La *Banque foncière de Paris* prend le nom de *Crédit foncier de France.*

Art. 2. Le capital du *Crédit foncier de France* devra être porté à 60 millions de francs, dont 15 millions seront immédiatement souscrits en dehors des 10 millions déjà émis.

5 millions pourront encore être émis par décision du conseil d'administration dans le courant d'une année, et le surplus quand la Société aura atteint le chiffre de 600 millions d'affaires, de manière à ce que le chiffre des actions émises se maintienne dans la proportion de 5 millions par chaque 100 millions d'obligations.

Art. 3. Il est accordé par le Gouvernement à la Société du *Crédit foncier de France,* en vertu du décret du 27 mars 1852, une subvention de 10 millions de francs, qui sera versée proportionnellement à l'importance des prêts effectués, conformément à l'article suivant.

Art. 4. Le *Crédit foncier de France* s'engage à prêter sur hypothèque jusqu'à concurrence de *deux cents millions* de francs, à raison d'une annuité de *cinq pour cent* qui comprendra l'intérêt, l'amortissement et les frais d'administration, et qui éteindra la dette en cinquante années.

Pour les emprunts d'une moindre durée, l'annuité sera établie sur les mêmes bases que ci-dessus, de manière à correspondre à l'annuité de 5 p. 100, fixée pour 50 années (1).

---

(1) Pour faire disparaître les doutes qui auraient pu s'élever sur le sens de cet article, des lettres ont été échangées entre M. le Ministre de l'intérieur et le *Crédit foncier de France.* Voici la teneur de ces lettres :

Lettre de M. Wolowski, directeur du Crédit foncier de France.

Monsieur le Ministre,

La nouvelle rédaction de l'art. 4 de la convention passée le 18 novembre, entre vous, Monsieur le Ministre, et notre Compagnie, nous engage à nous adresser à Votre Excellence pour lever jusqu'au moindre doute que pourrait présenter l'interprétation de cet article.

Le système financier que nous avons eu l'honneur de vous soumettre repose sur une combinaison d'obligations rapportant un intérêt fixe de 3 p. 100, et remboursables avec primes et lots. Le calcul a été établi sur le pied d'une annuité de 5 p. 100, servie pendant *cinquante ans* par les emprunteurs.

Pour les emprunts d'une moindre durée, l'annuité doit être *calculée sur les mêmes bases,* et de manière à correspondre à l'annuité de 5 p. 100 fixée pour cinquante années.

Art. 5. Après le placement des 200 millions ci-dessus mentionnés, la Société continuera de prêter, d'après les bases indiquées dans le précédent article, lors même que, pour se procurer les fonds nécessaires, elle serait obligée d'affecter au service de ses obligations émises, jusqu'à

Nous avions ajouté dans la rédaction primitive, afin de tout préciser, ces mots : « *et de manière à correspondre, en y comprenant la part affectée aux lots et* « *primes*, à l'annuité de 5 p. 100 fixée pour cinquante années. »

Cette énonciation a disparu, sans doute comme surabondante, dans la nouvelle rédaction, qui se borne à dire que l'annuité *sera calculée sur les mêmes bases.*

Comme la part nécessaire pour constituer la prime et les lots varie suivant la durée plus ou moins prolongée du contrat, il est indispensable qu'il ne reste aucune incertitude attachée à ces mots : *sur les mêmes bases.*

Nous sommes convaincus, Monsieur le Ministre, que votre pensée se trouve à cet égard conforme à celle de la Compagnie. La constitution des primes et lots rend inévitable le mode d'imputation que nous avions énoncé dans la rédaction primitive de l'art. 14 et qui doit être maintenu, malgré le changement survenu dans les termes employés.

Cette combinaison correspond à la disposition de l'art. 7 qui prescrit le remboursement en *obligations.* En contractant aux conditions ordinaires déterminées par nos statuts, les emprunteurs conserveront la faculté du remboursement en numéraire, et n'auront point à contribuer à la formation proportionnelle des lots et primes.

Nous avons jugé indispensable, Monsieur le Ministre, de vous soumettre ces observations, qui déterminent la portée exacte de la convention conclue entre l'État et notre Compagnie.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de notre profond respect.

Signé : WOLOWSKI.

Réponse de M. le Ministre de l'intérieur.

Monsieur, j'ai reçu la lettre que vous m'avez fait l'honneur de m'écrire à la date du 1er décembre dernier.

Vous avez raison d'être convaincu que j'interprète comme vous la convention en ce qui concerne les prêts qui seront faits par votre Société à une durée moindre de cinquante ans, et sur le pied de 5 p. 100, tout compris.

Dans ce cas, en effet, il a été entendu et suffisamment exprimé que l'annuité serait calculée de façon à correspondre à l'annuité de 5 p. 100, mais en comprenant la part nécessaire pour les lots et primes, base essentielle de cette combinaison.

Le Gouvernement croit que les intérêts de la Société du *Crédit foncier de France* et ceux des emprunteurs ont été suffisamment sauvegardés par la stipulation que les prêts seraient effectués, dans les deux hypothèses prévues, sur les *mêmes bases.*

Au surplus, les emprunteurs auront l'option entre ce système et celui qui leur donne la facilité de se libérer en numéraire, dans les conditions générales de vos statuts originaires qui ont été maintenus et améliorés en faveur de la propriété, par notre récente convention.

Agréez, Monsieur, l'assurance de ma considération très distinguée.

Le Ministre secrétaire d'État de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce,

Signé : F. DE PERSIGNY.

concurrence d'un quart, la part qui lui est allouée à titre de frais d'administration.

Art. 6. La somme de 200 millions de francs que la Société s'engage à prêter, aux termes de l'art. 4, sera distribuée entre les divers départements proportionnellement à la dette hypothécaire actuellement inscrite. L'état de cette distribution sera soumis au Ministre de l'intérieur.

Cette proportionnalité cessera pour ceux des départements où il n'aura pas été formé, avant le 1er janvier 1854, des demandes d'emprunts s'élevant à la part qui leur sera attribuée en vertu du présent article.

La somme restant libre par défaut de demande dans un ou plusieurs départements sera répartie, dans les mêmes proportions, entre les autres départements.

Art. 7. Lorsque l'annuité demandée aux emprunteurs ne dépassera pas le taux fixé par les art. 4 et 5, les remboursements anticipés seront effectués, soit en obligations foncières au pair, de même nature et de même année d'émission que les titres créés en représentation de l'emprunt, soit en numéraire pour une somme égale à celle que la Compagnie aura à payer aux porteurs de ses obligations, en capital et prime.

Néanmoins, dans ce dernier cas, il sera fait remise à l'emprunteur, sur le montant total de la prime, de 1 1/2 p. 100 pour chaque année écoulée depuis l'emprunt jusqu'au remboursement.

La prime ne pourra dépasser 20 p. 100.

Dans tous les cas de remboursement anticipé prévus par le présent article, l'indemnité allouée à la Compagnie par l'art. 75 des statuts sera réduite à 2 p. 100.

Il n'est pas dérogé à l'art. 80 des statuts pour les remboursements anticipés qui auront lieu en cas de sinistre.

Art. 8. La Société s'engage, en outre, en faveur des emprunteurs qui voudront se réserver l'option de se libérer par anticipation en obligations, conformément à l'art. 75 des statuts, ou en numéraire sans autre indemnité que celle stipulée par ledit article, à continuer à prêter moyennant cinquante annuités de 5 fr. 45 c. p. 100, ou dans la proportion, si le délai est plus court, lors même que, pour se procurer les fonds nécessaires, elle serait obligée d'abandonner le quart de la somme allouée pour frais d'administration.

Si la Société se trouvait dans la nécessité d'élever l'annuité au-dessus du taux de 5 fr. 45 c. pour cinquante années, ou dans la proportion pour un délai plus court, elle devrait toujours abandonner à l'emprunteur le quart desdits frais d'administration.

Art. 9. Le bénéfice qui pourra être réalisé par la Société sur la négociation des obligations sera consacré, pour moitié, à la composition d'un fonds spécial de réserve, destiné à maintenir l'intérêt au taux le plus favorable aux emprunteurs.

Art. 10. Le présent traité devra être homologué par un décret.

Fait double à Paris, le 18 novembre 1852.

Signé : F. DE PERSIGNY,

ÉMILE PEREIRE, AD. D'EICHTHAL, WOLOWSKI.

Par délibération du 9 décembre 1852, l'assemblée générale des actionnaires a autorisé le conseil d'administration ou les commissaires nommés par lui à conclure avec l'État la convention ci-dessus.

Par décision du même jour, le conseil d'administration a délégué dans le même objet ses pleins pouvoirs à MM. d'Eichthal, Pereire et Wolowski.

En vertu des pouvoirs qui leur ont été dévolus, et dont extrait est ci-annexé, MM. d'Eichthal, Pereire et Wolowski approuvent et ratifient, au nom de l'assemblée générale des actionnaires de la *Banque foncière de Paris*, le traité passé avec l'État, à la date du 18 novembre dernier.

Signé : ÉMILE PEREIRE, AD. D'EICHTHAL, WOLOWSKI.

Décret relatif au visa des lettres de gage.

(31 décembre 1852.)

NAPOLÉON, par la grâce de Dieu et la volonté nationale, empereur des Français, à tous présents et à venir, salut,

Vu l'art. 14 du décret du 28 février 1852, sur le crédit foncier;

Vu l'art. 2 du règlement d'administration publique, en date du 18 octobre 1852, portant que le commissaire du Gouvernement, placé près d'une Société, est chargé de veiller à l'exécution des lois, statuts et règlements, et spécialement de veiller à ce que le montant des lettres de gage ne dépasse, dans aucun cas, celui des engagements hypothécaires;

Sur le rapport de notre Ministre secrétaire d'État au département de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce, le Conseil d'État entendu,

Avons décrété et décrétons ce qui suit :

Art. 1er. Les dispositions réglementaires prescrites par les deuxième, troisième, quatrième et cinquième paragraphes de l'art. 14 du décret du 28 février 1852 sont modifiées ainsi qu'il suit :

Les lettres de gage ne sont émises qu'après avoir été visées et enregistrées;

Le visa est donné par le commissaire du Gouvernement.

Art. 2. Notre Ministre secrétaire d'État au département de l'intérieur,

de l'agriculture et du commerce est chargé de l'exécution du présent décret.

Fait au palais des Tuileries, le 31 décembre 1852.

NAPOLÉON.

Par l'Empereur :

Le Ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce,

DE PERSIGNY.

Circulaire de M. le Ministre de l'intérieur à MM. les préfets.

(Paris, 23 février 1853.)

Monsieur le préfet,

Depuis que le décret du 28 février 1852, sur les Sociétés de crédit foncier, a doté la France d'une institution dont plusieurs pays étrangers recueillent les avantages, le Gouvernement n'a pas cessé de s'attacher à une œuvre aussi pleine d'avenir, pour en compléter le bienfait. Il a voulu hâter le moment où les propriétaires du sol verraient le taux de l'intérêt auquel ils empruntent s'abaisser graduellement et se proportionner de plus en plus au revenu habituel de la taxe; le moment où ceux dont les immeubles sont grevés d'hypothèques pourraient remplacer par des engagements à long terme une dette dont l'exigibilité menaçante pèse si lourdement sur eux.

Tel était le but auquel il fallait tendre; le Gouvernement croit l'avoir atteint par le décret du 10 décembre 1852, qui étend le privilège de la *Banque foncière de Paris*, aujourd'hui le *Crédit foncier de France*, à tous les départements où il n'existe pas de Sociétés de la même nature, et qui, en retour de ce privilège, stipule des conditions plus favorables à la propriété. Ces conditions pouvaient être obtenues d'un établissement vaste et central, assis sur les bases les plus solides, et participant, dans une large mesure, aux immenses ressources d'une ville qui est tout à la fois la capitale du pays, le marché où les capitaux affluent de toutes parts, et le foyer du mouvement commercial et industriel.

Mais, si la combinaison adoptée en dernier lieu était la plus propre à assurer le prompt développement de l'institution, il était essentiel, dans ce nouveau système, de rattacher à l'établissement central des établissements secondaires répartis sur les principaux points du territoire, obéissant à une impulsion commune et pourvus néanmoins d'une liberté d'action suffisante, afin de garantir aux emprunteurs que leurs demandes seraient appréciées en pleine connaissance de cause, et instruites avec toute la célérité désirable. En conséquence, le décret du 18 décembre

dispose qu'une succursale ou direction sera établie, avant le 1er juillet 1853, dans chaque ressort de Cour impériale.

La Compagnie le *Crédit foncier de France* m'informe qu'elle s'occupe activement des mesures à prendre pour satisfaire à cette prescription; elle m'a communiqué les noms des directeurs désignés par elle, pour un certain nombre de ressorts de Cours impériales, et ses choix me paraissent témoigner de sa volonté de placer à la tête de chaque succursale des administrateurs capables et jouissant d'une juste considération.

Les directeurs déjà désignés occuperont très prochainement leur poste, et d'autres ne tarderont pas à être institués. Ils sont chargés, avant tout, d'un travail d'exploration : appelés à se rendre un compte exact des conditions où se trouve la propriété foncière, de ses charges et de ses produits, de l'accueil sur lequel ils peuvent compter, comme des préjugés et des résistances qu'il faudra peut-être travailler à vaincre, ils auront beaucoup de communications à demander et de renseignements à recueillir. Leur mission est délicate et présente des difficultés réelles.

Je viens donc vous prier, Monsieur le préfet, de leur en faciliter l'accomplissement par tous les moyens qui sont en votre pouvoir; vous voudrez bien leur donner connaissance des documents officiels dont vous disposez, et les mettre en rapport avec les propriétaires, les capitalistes les plus notables de votre département, en un mot, avec toutes les personnes que vous jugerez le plus en état de leur prêter appui.

Vous voudrez bien adresser des instructions conformes à celles que j'ai l'honneur de vous transmettre aux principaux fonctionnaires placés sous vos ordres, et notamment à chacun de MM. les sous-préfets. Le Gouvernement ne doute pas de leur concours pour venir en aide aux hommes honorables que vous aurez accrédités auprès d'eux, les seconder dans tout ce qui se rapporte à l'organisation des succursales, et rallier d'avance à ces établissements les sympathies des populations.

Il est un autre point sur lequel je dois également appeler votre attention. Aux termes de l'art. 4 de la convention sanctionnée par le décret du 10 décembre, le *Crédit foncier de France* a pris l'engagement de prêter sur hypothèque, jusqu'à concurrence de 200 millions de francs, à raison d'une annuité de 5 p. 100 qui comprendra l'intérêt, l'amortissement et les frais d'administration, et qui éteindra la dette en cinquante années. Ces 200 millions doivent être distribués entre les divers départements, proportionnellement à la dette hypothécaire actuellement inscrite. La Compagnie vient de me soumettre, et j'ai approuvé l'état de répartition qui détermine la part afférente à chacun des quatre-vingts départements placés aujourd'hui dans sa circonscription. Vous

en trouverez ci-joint le chiffre pour celui dont l'administration vous est confiée.

Il convient de rappeler, en même temps, que, d'après l'art. 6 de la convention précitée, la somme ainsi mise en réserve pour chaque département ne le sera que jusqu'au 1er janvier 1854. A partir de cette époque, la somme restant libre sera répartie dans les mêmes proportions entre les autres départements. Les propriétaires qui auraient l'intention d'entrer en rapport avec la Société ont, par suite, le plus grand intérêt à se mettre immédiatement en mesure.

Veuillez donc, je vous prie, Monsieur le préfet, faire connaître, sans délai, par la voie du *Recueil des actes administratifs* et des différents journaux qui se publient dans vos localités, le montant de la part assignée à votre département, et le terme à l'expiration duquel l'obligation de la tenir en réserve cessera pour la Compagnie.

Je vous serai obligé de m'accuser réception de cette circulaire.

Recevez, Monsieur le préfet, l'assurance de ma considération très distinguée.

Le Ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce,

F. DE PERSIGNY.

RÉPARTITION
DES DEUX CENTS MILLIONS DE PRÊTS
Par ressort de Cour impériale.

COURS IMPÉRIALES.	DÉPARTEMENTS formant LE RESSORT.	DETTE HYPOTHÉCAIRE PAR DÉPARTEMENT EN CHIFFRES RONDS.	DETTE HYPOTHÉCAIRE PART PROPORTIONNELLE DANS LES 200 MILLIONS.
		fr.	fr.
Agen	Lot-et-Garonne	106,463,000	1,774,312
	Lot	41,112,000	685,173
	Gers	96,483,000	1,607,986
Aix	Basses-Alpes	»	»
	Bouches-du-Rhône	»	»
	Var	»	»
Amiens	Somme	134,167,000	2,236,027
	Oise	202,443,000	3,373,915
	Aisne	163,987,000	2,732,997
Angers	Mayenne	68,748,000	1,145,754
	Sarthe	163,445,000	2,723,474
	Maine-et-Loire	170,683,000	2,884,603
Bastia	Corse	7,789,000	129,811
Besançon	Haute-Saône	81,658,000	1,360,912
	Doubs	85,373,000	1,422,826
	Jura	88,546,000	1,475,708
Bordeaux	Charente	130,122,000	2,168,613
	Dordogne	111,145,000	1,851,843
	Gironde	328,435,000	5,473,998
Bourges	Indre	108,015,000	1,800,178
	Cher	»	»
	Nièvre	»	»
Caen	Calvados	358,833,000	5,980,323
	Manche	220,623,000	3,676,903
	Orne	193,964,000	3,232,604
Colmar	Bas-Rhin	130,437,000	2,173,863
	Haut-Rhin	119,884,000	1,997,987
Dijon	Haute-Marne	73,359,000	1,222,600
	Côte-d'Or	214,393,000	3,573,074
	Saône-et-Loire	554,745,000	9,245,380
Douai	Nord	302,337,000	5,038,748
	Pas-de-Calais	163,538,000	2,725,524
Grenoble	Isère	254,013,000	4,233,391
	Drôme	93,800,000	1,563,274
	Hautes-Alpes	33,502,000	558,344
Limoges	Haute-Vienne	90,691,000	1,151,456
	Creuse	77,963,000	1,299,331
	Corrèze	61,140,000	1,018,959
Lyon	Loire	132,523,000	2,208,712
	Rhône	196,981,000	3,282,875
	Ain	126,970,000	2,116,082

COURS IMPÉRIALES.	DÉPARTEMENTS formant LE RESSORT.	DETTE HYPOTHÉCAIRE PAR DÉPARTEMENT EN CHIFFRES RONDS.	DETTE HYPOTHÉCAIRE PART PROPORTIONNELLE DANS LES 200 MILLIONS.
		fr.	fr.
METZ	Ardennes	125,233,000	2,087,133
	Moselle	124,734,000	2,078,818
MONTPELLIER	Aveyron	101,628,000	1,683,732
	Hérault	154,027,000	2,567,043
	Aude	116,256,000	1,937,522
	Pyrénées-Orientales	48,360,000	805,968
NANCY	Meuse	95,142,000	1,585,637
	Meurthe	124,406,000	2,073,050
	Vosges	79,585,090	1,326,364
	Lozère	36,501,000	600,326
NIMES	Ardèche	103,489,000	1,724,747
	Gard	187,336,000	3,122,142
	Vaucluse	109,529,000	1,825,410
ORLÉANS	Loiret	142,243,000	2,370,622
	Loir-et-Cher	98,065,000	1,634,350
	Indre-et-Loir	179,557,000	2,992,497
PARIS	Eure-et-Loir	93,132,000	1,552,138
	Seine-et-Oise	305,063,000	5,084,180
	Seine	1,159,732,000	19,328,094
	Seine-et-Marne	284,922,000	4,098,512
	Marne	172,979,000	2,882,868
	Aube	93,326,000	1,555,374
	Yonne	118,400,000	1,973,254
PAU	Landes	45,742,000	764,836
	Pyrénées (Basses-)	118,649,000	1,977,404
	Pyrénées (Hautes-)	50,676,000	884,566
POITIERS	Vendée	65,844,000	1,097,356
	Deux-Sèvres	62,773,000	1,046,175
	Vienne	107,459,000	1,790,942
	Charente-Inférieure	143,582,000	2,393,938
RENNES	Ille-et-Vilaine	84,598,000	1,407,910
	Côtes-du-Nord	70,638,000	1,177,253
	Finistère	61,546,000	1,025,226
	Morbihan	50,475,000	841,216
	Loire-Inférieure	99,993,000	1,665,483
RIOM	Allier	»	»
	Puy-de-Dôme	210,996,000	3,416,459
	Cantal	106,300,000	1,771,596
	Haute-Loire	72,363,000	1,206,002
ROUEN	Seine-Inférieure	448,094,000	7,467,935
	Eure	254,632,000	4,243,697
TOULOUSE	Tarn-et-Garonne	84,574,000	1,409,460
	Tarn	80,401,000	1,339,963
	Haute-Garonne	169,490,000	2,824,700
	Ariège	42,960,000	715,971

Décret qui approuve les modifications apportées aux statuts du Crédit foncier de France (1).

(22 mars 1853.)

Art. 1er. Les modifications apportées aux statuts de la Banque foncière de Paris, aujourd'hui *Crédit foncier de France*, sont approuvées telles qu'elles sont contenues dans l'acte passé, le 3 mars 1853, devant Mes Noël et Turquet, notaires à Paris, lequel acte restera annexé au présent décret.

Art. 2. Notre Ministre secrétaire d'État au département de l'intérieur est chargé de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Bulletin des lois*, inséré au *Moniteur* et dans un journal d'annonces judiciaires de chacun des départements compris dans la circonscription du *Crédit foncier de France*.

LOI SUR LA PURGE.

Exposé des motifs du projet de loi soutenu devant le Corps législatif, en exécution du décret du 11 mai 1853, par MM. Rouher, *vice-président du Conseil d'État;* Suin, *conseiller d'État, rapporteur;* Persil *et* Rouland, *conseillers d'État, sur les Sociétés de crédit foncier.*

Messieurs,

L'art. 6 du décret du 28 février 1852 impose aux Sociétés de crédit foncier l'obligation de ne prêter que sur première hypothèque; c'était rendre bien rare, pour ne pas dire inutile, le recours à ces Sociétés, si on ne leur accordait en même temps la faculté de purger les hypothèques légales; elle n'avait été établie par le Code Napoléon qu'en faveur de l'acquéreur, en cas d'aliénation, par le mari, d'un immeuble à lui propre, ou dépendant de la communauté. Il fallait donc emprunter à ce Code la mesure de la purge, et transporter au contrat de prêt ce qui n'appartenait jusqu'alors qu'au contrat de vente. Mais fallait-il, en même temps, lui emprunter les formalités qu'il avait édictées? Le dépôt au greffe de l'acte qui donne lieu à la purge? C'est une publicité, pour ainsi dire, à huis clos. Le placard dans l'auditoire du tribunal? C'est une publication sans résultat, qui, en s'adressant à tout le monde, n'interpelle personne, et notamment les intéressés. Le délai de deux mois imposé dans tous les cas? Il serait beaucoup trop long en matière de prêt, car l'emprunt annonce un besoin d'argent. La signification au procureur impérial, aussi dans tous les cas? Mais l'abus qui en avait été fait par la

---

(1) *Voy.* ci-après les statuts modifiés.

prise de l'inscription, en toutes circonstances et sans nécessité, avait amené une circulaire du grand juge, Ministre de la justice; et cette circulaire avait produit l'excès contraire : l'inscription n'était plus prise.

L'interpellation à la femme et aux protecteurs du mineur devait être conservée : c'est la mesure la plus efficace. Cependant, l'art. 20 du décret de 1852, en ne l'exigeant que verbale dans le cas où la femme serait présente à l'étude du notaire, n'a voulu qu'une précaution incomplète; le mari, que l'art. 2136 du Code Napoléon a chargé spécialement de prendre l'inscription, non seulement ne l'a pas prise, mais il conduit sa femme devant le notaire, afin qu'elle s'oblige solidairement, qu'elle renonce à son hypothèque, ou qu'elle subroge; et cette femme a résisté; retrouvant sa liberté devant l'officier ministériel, elle a refusé, non pas définitivement peut-être, mais elle veut consulter sa famille, ses amis, ceux sous la protection desquels la plaçait l'art. 2194 du Code Napoléon. Il lui faut donc autre chose qu'un avertissement verbal, fugitif, qu'elle ne peut montrer à personne, pour demander un conseil sur ce que son mari, devenu son adversaire, a fait ou veut faire.

L'art. 19 du nouveau projet a posé comme formalité absolue la signification d'un extrait de l'acte constitutif d'hypothèque :

1° A la femme première intéressée; 2° au mari, pour lui rappeler que le refus de renoncer ou subroger, fait par sa femme, renouvelle l'obligation imposée par l'art. 2136; 3° au tuteur actuel, car l'emprunteur peut être un tuteur destitué ou démissionnaire; 4° au mineur émancipé et à son curateur, car, si la prise d'inscription est un acte d'administration que le mineur émancipé peut faire sans l'assistance du conseil de famille, l'oubli ou la volonté d'y renoncer compromettrait trop gravement ses intérêts pour ne pas exiger un avis donné au curateur; 5° et enfin aux autres créanciers ayant hypothèque légale, car la femme peut être décédée, et ses héritiers collatéraux, ou enfants d'un précédent mariage, ont alors tous ses droits.

Le décret de 1852 n'avait pas prévu ces différents cas.

La signification devra, autant que possible, être remise à la personne de la femme. La signification au procureur impérial n'aura plus la banalité de celle qu'exigeait l'art. 219, et qui avait été suivie de deux abus si opposés; elle ne sera faite que lorsqu'il y aura lieu de faire connaître à ce magistrat que la femme n'a pas été avertie, qu'elle n'a pas reçu la signification, qu'elle a besoin d'une protection contre son mari, qui compromet des intérêts qu'il devait sauvegarder. Ce recours au ministère public devra, dans ce cas, avoir toute son efficacité.

L'art. 23 des modifications qui vous sont soumises réunit, en faveur du mineur, des mesures qu'avaient exigées le Code Napoléon (art. 2194) et le décret du 28 février (art. 19) : la faculté pour tous les parents ou

amis de prendre inscription, l'action obligée du subrogé tuteur, l'intervention nécessaire du juge de paix et du conseil de famille; toutes ces précautions protègent le mineur plus utilement que la législation actuelle, qui permet le silence et l'oubli; et, tout en le protégeant davantage, elles ont abrégé les délais.

Une innovation importante est introduite par l'art. 2 du nouveau projet. Aux termes de l'art. 8 du décret de 1852, la purge était obligatoire, sans aucune distinction entre les cas où elle est nécessaire et ceux où l'on peut s'en passer. Cette formalité apportait de nombreuses entraves. Son moindre inconvénient était d'entraîner des frais considérables, souvent en pure perte, et dont le poids doit toujours tomber sur l'emprunteur, qui ne s'adresse à la Société de crédit foncier que pour trouver un allègement. Cet inconvénient est déjà bien grave; les délais indispensables occasionnent une gêne encore plus embarrassante; mais la publicité souvent donnée au contrat provisoire constatant le prêt par l'insertion dans les journaux détournera fréquemment ceux qui, n'emprutant que pour entreprendre ou améliorer, ne voudront pas initier le public dans leurs affaires, et faire croire à des embarras financiers qu'ils n'éprouvent pas. Cette publicité n'est pas dans nos habitudes, dans nos mœurs. On préférera s'adresser encore au capitaliste, au banquier, et l'on renoncera aux avantages d'un intérêt réduit et d'un remboursement insensible opéré par annuités. La disposition ombrageuse et universelle de l'art. 8 peut rendre illusoire tout le bienfait qu'on attendait de l'institution du crédit foncier.

Pourquoi ne pas rentrer dans le droit commun qui rend la purge facultative? Pourquoi, sans examen et sans distinction de toutes les espèces qui peuvent se présenter, prendre plus de précautions que la Société de crédit foncier elle-même qui examine et peut mieux juger?

Craint-on les témérités, les imprudences? Mais ces Sociétés sont placées sous la surveillance du Gouvernement; elles sont obligées à des comptes rendus qui dénonceraient bientôt les abus; et ne doit-on pas compter sur leur propre intérêt? Quand la position de l'emprunteur, sa moralité, sa solvabilité, seront bien connues, quand on saura, à n'en pas douter, qu'il n'a pas été marié, ou ne l'est plus, qu'il n'a jamais été chargé de tutelle, ou qu'il a rendu ses comptes; quand il justifiera, en un mot, d'une libération complète, où sera la nécessité d'une purge dispendieuse, dilatoire ou faisant supposer par sa publicité une gêne qui inflige le discrédit? C'est donc avec raison que le projet rend la purge facultative.

En imposant le devoir de ne prêter que sur première hypothèque, le décret donnait la facilité de purger les hypothèques légales; toutefois, on rencontre souvent, et surtout sur les immeubles situés dans la capitale, des inscriptions prises pour sûreté de droits non rembour-

sables, dont l'emprunt ne peut débarrasser l'immeuble, et auxquels la Société de crédit foncier ne peut se faire subroger : ce sont les hypothèques pour rentes viagères; ces cas sont nombreux; ils ont déjà, depuis l'établissement de la Banque foncière de Paris, arrêté une masse d'affaires importantes. Mais il est facile de concilier les exigences des articles 6 et 7 du décret du 28 février, et c'est ce but qu'on atteint par l'art. 3 du nouveau projet.

Le décret organique du Crédit foncier avait voulu, pour les ventes par expropriation, une série de publications dont on comprend peu l'utilité, surtout dans une procédure qui devait simplifier et rendre moins onéreuse celle qu'avait organisée le Code de procédure civile. Sans réduire les délais dont on conserve toute la faveur au débiteur, l'art. 6 de la nouvelle loi réduira de moitié le nombre des insertions exigées.

L'extension donnée à l'art. 8 est favorable au débiteur malheureux, la Société de crédit foncier pourra, sans renoncer aux sages précautions établies en sa faveur, ne pas recourir aux rigueurs de l'expropriation et permettre la vente volontaire, qui ne lui fera perdre aucun de ses droits.

Enfin, les dispositions de l'art. 9 du projet de loi sur la transcription ayant renfermé l'action résolutoire dans de justes bornes, et dissipé les dangers qu'elle faisait toujours craindre, ont rendu inutile la purge qu'avait introduite l'art. 24 du décret de 1852. Quant aux actions rescisoires, le mode de purge et la purge elle-même étaient une innovation qui attaquait des droits consacrés par le Code Napoléon, et d'autant plus respectables qu'ils appartenaient à des parties victimes de dol, de fraude, de violence, aux termes des art. 503, 887, 1304, 1676, etc. L'exercice de ces droits était protégé par des délais nécessaires qu'il serait dangereux de faire disparaître, alors surtout que les personnes peuvent faire les actes conservatoires d'une action dont elles ignorent la cause.

Le besoin de toutes ces modifications s'était fait impérieusement sentir par l'expérience et la pratique des affaires déjà traitées depuis l'établissement tout récent du Crédit foncier. Elles compléteront les conditions d'existence et de succès d'une institution dont le Gouvernement a conçu les plus grandes espérances, et qui sera pour la France une nouvelle source de prospérité.

Rapport fait au nom de la commission (1) *chargée d'examiner le projet de loi relatif aux Sociétés de crédit foncier, par* M. Allard, *député au Corps législatif.*

(24 mai 1853.)

Messieurs,

Les Sociétés de crédit foncier, institution toute nouvelle en France, importée des pays voisins, avaient besoin, pour pouvoir fonctionner utilement et rendre les services que le Gouvernement en attend, d'être protégées par une législation spéciale. Livrées à leurs propres forces, sans aide et sans secours, il leur était bien difficile, pour ne pas dire impossible, de prendre droit de cité dans notre pays, surtout en présence de notre système hypothécaire. Fallait-il, en leur donnant naissance, ne pas leur donner les moyens de vivre? Fallait-il les réduire à l'impuissance? Le législateur ne l'a pas pensé. Guidé par cette idée pleine de sollicitude que le crédit foncier était un bienfait pour la France. qu'il avait pour mission d'abaisser le taux de l'intérêt, de favoriser l'agriculture, et de concourir, dans une large mesure, à l'amortissement des charges considérables qui pèsent sur la propriété foncière, il a cru qu'en organisont les Sociétés de crédit foncier, il devait les doter du droit de purger les hypothèques légales existant au moment du prêt. C'est dans cet esprit qu'a été rédigé le chapitre 4 du décret du 28 février 1852, décret promulgué par le chef de l'État, alors qu'il réunissait tous les pouvoirs entre ses mains.

Ainsi, le Corps législatif n'est point appelé aujourd'hui à examiner s'il y a lieu de concéder, aux Sociétés de crédit foncier, le droit d'effectuer la purge; ce droit existe en vertu du décret précité, et, à cet égard, nous n'avons pas à nous en occuper. Nous n'avons pas non plus à rechercher quel sera, dans l'avenir, le résultat du Crédit foncier sur la fortune publique et la prospérité du pays; cette question, sur laquelle tous les esprits ne sont pas d'accord, serait ici hors de propos et tout à fait inopportune.

Mais, ce qui doit fixer notre attention, c'est le but, c'est la portée du projet de loi soumis à vos délibérations. Quel est ce but? C'est ce que nous allons essayer d'exposer très brièvement.

D'après le décret du 28 février (art. 8), les Sociétés de crédit foncier, en recevant le droit exceptionnel de faire la purge des hypothèques légales, au moment du contrat de prêt, avaient été soumises à l'obliga-

(1) Cette commission est composée de MM. Delapalme, *président;* Leroux (Alfred), *secrétaire;* Debelleyme (Adolphe), Desmaroux de Gaulmin, Duclos, Legrand, Allart.

tion de remplir cette formalité, sans distinction entre les cas où elle est nécessaire et ceux où elle ne l'est pas. De là de nombreuses entraves; d'abord la purge avait pour premier effet d'occasionner des frais toujours trop considérables, et souvent en pure perte, dont le payement ne manquait jamais de retomber sur l'emprunteur; en second lieu, elle retardait l'emprunt pendant tout le temps que durait son accomplissement, car la purge doit toujours précéder la réalisation du prêt; enfin, ce qui était plus grave, elle faisait connaître publiquement, par la voie des journaux, les nom et prénom de celui qui voulait emprunter, la somme dont il avait besoin, l'immeuble qu'il offait en garantie.

On comprend que ces frais, ces délais, et surtout cette publicité, à une époque où l'emprunt n'est pas encore certain, devait éloigner des Sociétés de crédit foncier un grand nombre d'emprunteurs, et que les opérations qu'elles sont appelées à traiter devaient être singulièrement réduites.

C'est pour parer à ces inconvénients, ou au moins à la majeure partie d'entre eux, que le projet de loi que nous examinons est soumis à vos délibérations. En donnant aux Sociétés de crédit foncier la faculté de faire ou de ne pas faire la purge, selon qu'elles le jugeront convenable, le projet lève le plus grand obstacle que rencontraient dans leur marche les Compagnies de crédit foncier.

Une autre pensée dominante du projet est d'exonérer les Compagnies d'une obligation qui leur était aussi bien lourde; nous voulons parler de celle qui leur était imposée de ne pouvoir prêter que sur première hypothèque. Lors donc qu'il y aura des inscriptions pour sûreté de créances non remboursables, telles que rentes viagères ou garanties d'éviction, les Sociétés de crédit foncier pourront prêter, pourvu que le montant du prêt réuni aux capitaux inscrits n'excède pas la moitié de la valeur de l'immeuble. Cette disposition a été introduite parce qu'il arrive assez souvent, et principalement à Paris, que les immeubles offerts en garantie sont grevés d'inscriptions hypothécaires à raison de garantie d'éviction ou de rentes viagères pour des sommes peu considérables, eu égard à la valeur des propriétés à hypothéquer, et que refuser aux Sociétés de crédit foncier la faculté de fournir des capitaux sur ces propriétés, c'était paralyser outre mesure la marche de leurs opérations.

A cet égard, on avait demandé que le droit des Sociétés de prêter sur immeuble grevé ne fût pas restreint au seul cas où il y a des inscriptions de rentes viagères ou pour cause d'éviction; on voulait étendre cette faculté à toutes les hypothèses, comme, par exemple, au cas où les immeubles seraient grevés de créances dotales ou autres non remboursables; mais cette idée a été repoussée. On a pensé que la première obligation des Sociétés de crédit foncier était de ne prêter que sur première hypo-

thèque, et que si on leur accordait une exception, elle devait être tout à fait limitée.

Ainsi, faculté de purger substituée à l'obligation absolue de remplir cette formalité ; puis, autorisation de prêter sur immeubles grevés de certaines dettes non remboursables, au lieu de ne prêter que sur première hypothèse, telles sont les deux principales dispositions qui motivent le projet de loi.

Y a-t-il inconvénient à entrer dans cette voie ? Les emprunteurs aussi bien que les prêteurs n'y rencontreront-ils pas des déceptions? Nous ne le pensons pas.

Les Sociétés de crédit foncier, placées d'ailleurs sous la surveillance du Gouvernement, ont intérêt, comme tout autre prêteur, à ne pas exposer leurs capitaux par des placements légèrement faits. Quand la position de l'emprunteur est bien connue ; quand on sait qu'il n'a jamais été marié, et qu'il n'est pas grevé d'hypothèque légale, pourquoi maintenir l'obligation de la purge, dont la publicité seule est un discrédit infligé à l'emprunteur? D'un autre côté, la dispense de faire la purge, lorsque cela n'est pas nécessaire, comme aussi la faculté de prêter sur immeubles grevés, lorsque les Sociétés le jugeront convenable, ne sont assurément pas contraires à l'intérêt public, car plus il y a de facilité dans le contrat de prêt, plus la concurrence est grande, et, plus elle est grande, plus les conditions du prêt sont favorables à l'emprunteur.

Au reste, si le projet de loi actuel accorde quelques avantages aux Sociétés de crédit foncier, il faut reconnaître que ces avantages sont bien balancés par une autre disposition dont nous allons parler.

Aux termes de l'art. 24 du décret du 28 février, les actions résolutoires ou rescisoires, et les privilèges non inscrits, pouvaient être purgés au moyen de la signification d'un extrait de l'acte constitutif d'hypothèque aux précédents propriétaires, lesquels se trouvaient dépossédés de leurs droits, faute par eux d'avoir requis inscription dans les 40 jours, Il y avait là une énormité, car, comment obliger une personne à prendre une inscription dans un délai déterminé à peine de forclusion, pour assurer un droit que souvent elle ne connaît pas encore? C'était une innovation grave aux droits consacrés par le Code civil dans les art. 503, 887, 1304, 1676, etc., droits d'autant plus respectables qu'ils appartiennent à des victimes de dol, de fraude ou de violence.

Aussi l'art. 8 du projet de loi, en faisant disparaître cette innovation et en abrogeant l'art. 24 du décret précité, peut être considéré comme un bienfait.

Nous croyons donc que la pensée générale qui domine le projet de loi est bonne, et qu'il y a lieu de lui imprimer le caractère législatif.

Maintenant, nous allons passer en revue les divers articles du projet.

EXAMEN DES ARTICLES.

Le décret du 28 février 1852, qui règle, par son titre IV, les formalités de purge, n'exigeait qu'une déclaration verbale de la femme, dans le cas où celle-ci, présente en l'étude du notaire, refuserait de signer l'acte constitutif d'hypothèque. Cette déclaration était évidemment insuffisante pour protéger la femme, presque toujours étrangère aux affaires, contre l'anéantissement de ses droits : car il ne restait entre ses mains aucune pièce qui pût lui permettre de consulter ceux sous la protection desquelles elle est placée par l'art. 2194 du Code Napoléon. La nouvelle loi, en exigeant que la signification soit faite au mari et à la femme, nous paraît plus rationnelle et plus conforme aux règles ordinaires, avec d'autant plus de raison que les époux peuvent, l'un et l'autre, se trouver étrangers à l'emprunt.

La signification prescrite par l'art. 19 du décret ne devait être faite qu'au subrogé tuteur et au juge de paix. Le projet de loi exige qu'elle soit en outre délivrée à la personne du tuteur, parce qu'il peut arriver que l'emprunteur ne soit pas le tuteur actuel, mais un tuteur destitué ou démissionnaire.

On n'avait pas prévu, dans le décret, l'hypothèse où le mineur serait émancipé, circonstance qui se rencontre assez souvent; dans ce cas, la signification sera faite au mineur et à son curateur. Sans doute, le mineur émancipé a le droit de requérir une inscription sans l'assistance de son curateur, mais l'oubli de cette formalité ou la volonté d'y renoncer compromettraient trop gravement ses intérêts pour ne pas exiger une signification au curateur.

Enfin, le décret ne s'était pas occupé du cas où il se trouve des créanciers ayant hypothèque légale, autres que les femmes, les mineurs et les interdits; comme il peut s'en trouver, puisque l'héritier d'un ayant droit à hypothèque légale devient lui-même créancier de cette hypothèque, la signification devra leur être faite s'ils sont connus.

Désormais donc, pour purger les hypothèques légales connues, il faudra signifier l'acte constitutif d'hypothèque au profit de la Société du Crédit foncier :

1° A la femme et au mari;

2° Au tuteur et au subrogé tuteur du mineur ou de l'interdit;

3° Au mineur émancipé et à son curateur;

4° A tous les créanciers non inscrits ayant hypothèque.

Une disposition digne de remarque ressort de la loi proposée : Si la femme n'a pas été présente au contrat, ou n'a pas reçu l'avertissement du notaire, et si la signification n'a été faite qu'à son domicile, les formalités pour la purge des hypothèques légales inconnues devront être

remplies, c'est-à-dire qu'il faudra qu'on signifie au procureur impérial, qui, par là, saura que la femme n'a pas été avertie, et qu'elle a besoin d'un protecteur contre son mari.

Un autre point mérite aussi votre attention : c'est celui qui concerne les mesures adoptées dans l'intérêt des mineurs et des interdits, lesquelles nous paraissent d'une efficacité complète : en effet, l'avertissement à donner au juge de paix qui convoque le conseil de famille et peut requérir l'inscription, la faculté pour les parents et amis du mineur ou de l'interdit de remplir les mêmes formalités d'inscription, formalités qui sont, en outre, imposées au subrogé tuteur, sous sa responsabilité personnelle, sont des garanties qui ne laissent rien à désirer.

Telles sont, dans leur ensemble, les principales dispositions de l'art. 1er du projet de loi, destiné à remplacer les art. 19, 20, 21, 22, 23, 24 et 25 du décret du 28 février 1852.

Nous ferons seulement observer, avant de quitter cet article, que la commission, d'accord avec MM. les membres du Conseil d'État, y a introduit quelques amendements très peu importants, dont le texte se trouve au projet de loi transcrit à la fin de ce rapport. Ces amendements n'ont pour objet que de préciser ou modifier les délais dans lesquels les inscriptions des femmes et des mineurs devront être prises.

Les art. 2 et 3 du projet de loi ont déjà fait, il y a un instant, la matière de notre examen. Ils sont relatifs : l'un à la faculté, substituée à l'obligation de remplir les formalités de purge; l'autre, au droit de prêter sur des immeubles grevés de certaines créances hypothécaires non remboursables. Ce que nous en avons dit nous paraissant suffisant, nous ne croyons pas devoir y revenir.

Les art. 4, 5 et 6 règlent des points indispensables à fixer, sans nul doute, mais qui ne donnent lieu à aucune controverse, et sur lesquels il est conséquemment inutile de nous appesantir.

L'art. 7 renferme une disposition qui, tout en étendant un droit en faveur des Sociétés de crédit foncier, est cependant favorable au débiteur malheureux : aux termes de l'art. 38 du décret organique, l'acquéreur d'un immeuble exproprié est tenu d'acquitter, à titre de provision dans la caisse de la Société, le montant des annuités dues, et, après les délais de surenchère, de verser dans la même caisse le surplus de son prix jusqu'à concurrence de ce qui est dû par le débiteur. Placé sous la rubrique de l'expropriation, cet article ne s'appliquait qu'à ces sortes d'aliénations; en l'étendant aux ventes volontaires, on donne aux Sociétés de crédit foncier la faculté de ne pas recourir aux rigueurs de l'expropriation, et, par conséquent, de permettre à leur débiteur de vendre volontairement, puisque cette vente ne leur fera perdre aucun de leurs droits.

Enfin, l'art. 8 et dernier abroge l'art. 24 du décret, qui permettait la purge des actions rescisoires. Nous avons montré l'avantage qu'il y avait à faire disparaître cet article de notre législation.

Maintenant, nous allons parler des amendements qui nous ont été adressés par plusieurs de nos collègues, et que la commission n'a pas cru devoir admettre.

1° *Amendement de M. Millet.*

Notre honorable collègue M. Millet nous a adressé une rédaction entière, qu'il aurait désiré substituer à celle du projet de loi. Mais, devant la commission, il a reconnu que la majeure partie de sa rédaction n'affectait en rien le fond de la loi, et il a déclaré ne pas y tenir, sauf l'amendement qu'il propose à l'art. 25, et qu'il formule ainsi :

« Elle confère (la purge) à la Société du crédit foncier la priorité sur les hypothèques légales, à concurrence de la moitié du prix retiré des immeubles de l'emprunteur; si la femme est mariée sous le régime dotal, cette priorité ne sera acquise vis-à-vis d'elle qu'autant qu'un avis de ses quatre plus proches parents, délibérant en assemblée de famille, sous la présidence du juge de paix de son domicile, aura déclaré, avant la réalisation de l'emprunt, que la moitié des immeubles du mari suffit à la conservation entière des droits de la femme. »

On voit que, si l'amendement de M. Millet était admis, il ne serait plus possible aux Sociétés de crédit foncier de prêter jusqu'à concurrence de moitié de la valeur des immeubles sans s'exposer à des dangers que la loi de leur institution leur défend de courir. — On voit aussi que les précautions qu'il voudrait introduire en faveur de la femme mariée sous le régime dotal équivaudraient presque à l'interdiction absolue de traiter avec les époux mariés sous ce régime. Ces simples observations ont fait repousser l'amendement.

Mais, si M. Millet veut que les Sociétés de crédit foncier soient considérablement amoindries dans leurs opérations, en revanche il demande, par un autre amendement, de leur conserver des droits que les meilleurs esprits s'accordent à repousser. En effet, il propose formellement de supprimer l'art. 8 du projet; or, supprimer cet article, ce serait conserver aux Sociétés de crédit foncier, comme nous l'avons déjà expliqué, le droit de purger les actions rescisoires, résolutoires et privilégiées, droit qu'il importe, au contraire, de faire disparaître au plus vite, même d'une législation exceptionnelle.

Ce dernier amendement a donc été repoussé comme le premier, et le contre-projet de M. Millet abandonné.

2° *Amendement de M. David.*

M. David, de la Gironde, voudrait, en premier lieu, qu'il n'y eût, pour tous les cas de purge légale dont s'occupe le projet de loi, qu'un seul et même délai; en second lieu, qu'on donnât aux hypothèques légales des femmes les garanties que le projet de loi accorde, par son art. 23, aux hypothèques des mineurs et des interdits.

La première partie de l'amendement de M. David ne présente pas un grand intérêt; en effet, si les délais que le projet de loi accorde sont suffisants pour les cas spéciaux auxquels ils s'appliquent, pourquoi vouloir qu'ils soient uniformes pour tous les cas? D'ailleurs, le Conseil d'État et la commission se sont inspirés, pour fixer ces délais, non seulement des dispositions générales de nos lois qui se rapprochent le plus de la matière, mais encore des besoins que chaque cas particulier pouvait nécessiter.

Quant à la seconde partie de l'amendement, elle a véritablement son importance, puisqu'il s'agirait de procurer à la femme des garanties plus grandes que celles auxquelles elle aura droit. Mais la commission s'est demandé si les femmes devaient être placées sur la même ligne que les mineurs, et s'il n'y avait pas une grande différence à faire entre l'une et l'autre position. La question ainsi posée ne pouvait faire l'objet d'un doute; car, si la femme est incapable, son incapacité n'est que relative, tandis que celle du mineur est absolue.

Guidée par ces considérations, votre commission a pensé que les garanties données à la femme par la nouvelle loi étaient suffisantes, qu'elles rentraient dans l'esprit du Code Napoléon, et qu'il n'y avait pas lieu d'admettre l'amendement de l'honorable M. David.

3° *Amendement de M. Curnier.*

M. Curnier propose d'ajouter à l'art. 3 du projet de loi, après ces mots : *pour garantie d'éviction ou de rente viagère,* ceux-ci : *et dans tous les cas où il y a un obstacle légal au remboursement.*

Le but de M. Curnier est de donner plus de facilité aux Sociétés de crédit foncier pour prêter, et aux propriétaires plus de ressources pour emprunter.

Il dit que les inscriptions prises pour garantie d'éviction ou de rentes viagères ne sont pas les seules qui constituent des droits non remboursables, dont l'emprunt ne peut pas débarrasser l'immeuble, et auxquels les Sociétés de crédit foncier ne sauraient être subrogées; que l'hypothèque légale relative à la dot de la femme mariée sous le régime dotal est dans le même cas, et que, dans le midi de la France, où la presque

totalité des mariages se font sous ce régime, les Sociétés de crédit foncier ne pourraient pas fonctionner.

A cela, on répond que les Sociétés de crédit foncier, instituées pour prêter sur première hypothèque, ne doivent pas sortir des conditions qui leur sont imposées; que si la loi nouvelle étend le droit de prêter sur des immeubles grevés d'inscriptions pour cause de rente viagère ou d'éviction, ce n'est pas une raison pour étendre cette faculté à d'autres cas; qu'il y aurait des inconvénients de plus d'une nature à dépasser cette limite, inconvénients qui seront parfaitement sentis par tous les membres du Corps législatif, sans qu'il soit besoin de les signaler d'une manière spéciale.

Par ces motifs, l'amendement de M. Curnier a été rejeté.

4° *Amendement de M. le baron de Veauce.*

L'amendement de M. de Veauce est ainsi conçu :

« Faculté aux Sociétés de crédit foncier de pouvoir prêter, même après d'autres hypothèques ordinaires, pourvu toutefois que les inscriptions antérieures, réunies à celle de la Société, ne dépassent pas la valeur de la moitié de l'immeuble. »

Cet amendement, comme on le voit, est encore beaucoup plus large que celui de M. Curnier. Il a été rejeté par les mêmes raisons.

D'autres amendements nous avaient encore été présentés par plusieurs de nos collègues; mais, sur les explications données par la commission, ils ont été retirés, en sorte que nous n'avons plus à nous en occuper.

Arrivés au terme de notre rapport, et pressés d'ailleurs par le temps, nous ne dirons plus que quelques mots.

La loi qui vous est soumise présente un véritable caractère d'utilité publique. Si, d'un côté, elle accorde aux Sociétés de crédit foncier une faculté sans laquelle elles ne pouvaient fonctionner, d'autre part, elle les fait rentrer sur plusieurs points dans le droit commun, chose qui était très désirable.

Nous avons donc l'honneur de vous en proposer l'adoption, en exprimant le vœu qu'elle procure au pays tout le bien que le Gouvernement en attend, et qu'elle devienne l'une des sources de la prospérité publique.

Loi relative aux Sociétés de crédit foncier.

(10 juin 1853) (1).

ART. 1er.

Le chapitre 1er du titre 4 du décret du 28 février 1852 est modifié ainsi qu'il suit :

CHAPITRE PREMIER.

DE LA PURGE.

Art. 19. Pour purger les hypothèques légales connues, la signification d'un extrait de l'acte constitutif d'hypothèque au profit de la Société de crédit foncier doit être faite :

A la femme et au mari ;

Au tuteur et au subrogé tuteur du mineur ou de l'interdit ;

Au mineur émancipé et à son curateur ;

A tous les créanciers non inscrits ayant hypothèque légale.

Art. 20. L'extrait de l'acte constitutif d'hypothèque contient, sous peine de nullité, la date du contrat, les nom, prénoms, profession et domicile de l'emprunteur, la désignation et la situation de l'immeuble, ainsi que la mention du montant du prêt.

Il contient, en outre, l'avertissement que, pour conserver vis-à-vis de la Société de crédit foncier le rang de l'hypothèque légale, il est nécessaire de la faire inscrire dans les quinze jours, *à partir de la signification, outre les délais de distance* (2).

Art. 21. La signification doit être remise à la personne de la femme, si l'emprunteur est son mari.

Néanmoins, la signification peut être faite au domicile de la femme, si celle-ci, sous quelque régime que le mariage ait été contracté, a été présente au contrat de prêt, et si elle a reçu du notaire l'avertissement que, pour conserver vis-à-vis de la Société de crédit foncier le rang de son hypothèque légale, elle est tenue de la faire incrire dans les quinze jours, *à dater de la signification, outre les délais de distance.*

L'acte de prêt doit faire mention de cet avertissement, sous peine de nullité de la purge à l'égard de la femme.

Art. 22. Si la femme n'a pas été présente au contrat ou n'a pas reçu

---

(1) Cette loi a été votée, le 27 mai, par le Corps législatif, sous la présidence de M. Billault.

(2) Les lettres *italiques* indiquent les modifications qui ont été apportées au projet primitif du Conseil d'État.

l'avertissement du notaire, et si la signification n'a été faite qu'à domicile, les formalités nécessaires pour la purge des hypothèques légales inconnues doivent, en outre, être remplies.

Art. 23. Si l'emprunteur est, au moment de l'emprunt, tuteur d'un mineur ou d'un interdit, la signification est faite au subrogé tuteur et au juge de paix du lieu dans lequel la tutelle s'est ouverte.

Dans la quinzaine de cette signification, le juge de paix convoque le conseil de famille en présence du subrogé tuteur.

Ce conseil délibère sur la question de savoir si l'inscription doit être prise. Si la délibération est affirmative, l'hypothèque est inscrite par le subrogé tuteur, sous sa responsabilité, par les parents ou amis du mineur, ou par le juge de paix, dans *le délai de quinzaine* de la délibération.

Art. 24. Pour purger les hypothèques légales inconnues, l'extrait de l'acte constitutif d'hypothèque doit être notifié au procureur impérial près le tribunal de l'arrondissement du domicile de l'emprunteur, et au procureur impérial près le tribunal de l'arrondissement dans lequel l'immeuble est situé.

Cet extrait doit être inséré, avec la mention des significations faites, dans l'un des journaux désignés pour la publication des annonces judiciaires de l'arrondissement dans lequel l'immeuble est situé.

L'inscription doit être prise dans les quarante jours de cette insertion.

Art. 23. La purge est opérée par le défaut d'inscription dans les délais fixés par les articles précédents.

Elle confère à la Société de crédit foncier la priorité sur les hypothèques légales.

Cette purge ne profite pas aux tiers, qui demeurent assujettis aux formalités prescrites par les art. 2193, 2194 et 2195 du Code Napoléon.

Art. 2.

La purge rendue obligatoire pour les Sociétés de crédit foncier par l'art. 8 du décret du 28 février 1852 est désormais facultative.

Art. 3.

Si l'immeuble est grevé d'inscriptions pour hypothèques consenties à raison de garantie d'éviction ou de rentes viagères, la Société de crédit foncier peut néanmoins prêter, pourvu que le montant du prêt, réuni aux capitaux inscrits, n'excède pas la moitié de la valeur de l'immeuble, conformément à l'art. 7 du décret du 28 février 1852.

Art. 4.

L'hypothèque consentie, au profit d'une Société de crédit foncier, par le contrat conditionnel de prêt, prend rang du jour de l'inscription, quoique les valeurs soient remises postérieurement.

ART. 5.

Les Sociétés de crédit foncier peuvent user contre l'emprunteur des droits et des voies d'exécution qui leur sont attribués par le décret du 28 février 1852 et la présente loi, même pour le recouvrement des sommes qu'elles remboursent à un créancier inscrit afin d'être subrogées à son hypothèque.

ART. 6.

Le nombre des insertions exigées par l'art. 33 du décret du 28 février 1852 est réduit à trois.

ART. 7.

Les dispositions de l'art. 38 du même décret sont applicables à tout acquéreur, soit sur aliénation volontaire, soit sur saisie immobilière.

ART. 8.

L'art. 24 du décret du 28 février 1852 est abrogé.

Décret qui place les Sociétés de crédit foncier dans les attributions du Ministre des finances.

(26 juin 1854.)

NAPOLÉON, etc.;

Vu les décrets du 28 février et 18 octobre 1852, qui placent les Sociétés de crédit foncier dans les attributions du ministère de l'agriculture, du commerce et des travaux publics, en appelant le ministre des finances à concourir à la surveillance de ces Sociétés;

Considérant qu'il importe de soumettre ces Sociétés à une autorité et à une surveillance unique;

Considérant que la création, sous le nom de CRÉDIT FONCIER DE FRANCE, d'une Société générale qui doit réunir des capitaux considérables, a donné aux établissements de crédit foncier le caractère d'institutions financières,

Avons décrété et décrétons ce qui suit:

Art. 1er. — Les Sociétés de crédit foncier sont placées dans les attributions de notre ministre secrétaire d'État au département des finances, auquel sont dévolues, en conséquence, les attributions conférées à notre ministre secrétaire d'État au département de l'agriculture, du commerce et des travaux publics, par les décrets des 28 février et 18 octobre 1852.

Art. 2. — Notre ministre secrétaire d'État au département des finances et notre ministre secrétaire d'État au département de l'agriculture, du commerce et des travaux publics, sont chargés de l'exécution du présent décret.

Décret relatif à la nouvelle organisation du Crédit foncier de France.

(6 juillet 1854.)

NAPOLÉON, etc.;

Vu les décrets des 28 février, 28 mars, 18 octobre et 31 décembre 1852 sur les Sociétés de crédit foncier;

Vu les décrets des 28 mars et 10 décembre 1852, et 21 décembre 1853, qui ont institué la Société du CRÉDIT FONCIER DE FRANCE;

Vu les décrets des 30 juillet 1852 et 22 mars 1853, qui ont approuvé les statuts de cette Société;

Vu la délibération, en date du 26 juin 1854, du conseil d'administration de la Société, agissant en vertu des pouvoirs qu'il a reçus de l'assemblée générale des actionnaires;

Notre Conseil d'État entendu,

Avons décrété et décrétons ce qui suit :

TITRE Ier.

DE LA DIRECTION GÉNÉRALE DU CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.

Art. 1er. — La direction des affaires du CRÉDIT FONCIER DE FRANCE est exercée par un gouverneur.

Le gouverneur nomme et révoque les agents; il préside le conseil d'administration et l'assemblée générale des actionnaires; il vise les lettres de gage; nulle délibération ne peut être exécutée si elle n'est approuvée par lui et revêtue de sa signature.

Art. 2. — Deux sous-gouverneurs exercent les fonctions qui leur sont déléguées par le gouverneur, et remplissent, dans l'ordre de leur nomination, les fonctions de gouverneur, en cas de vacance, absence ou maladie.

Art. 3. — Le gouverneur et les deux sous-gouverneurs sont nommés par l'Empereur.

Art. 4. — Avant d'entrer en fonctions, le gouverneur doit justifier de la propriété de 200 actions du CRÉDIT FONCIER DE FRANCE, et chacun des deux sous-gouverneurs de la propriété de 100 actions.

Art. 5. — Le gouverneur reçoit de la Société du CRÉDIT FONCIER DE FRANCE un traitement annuel de 40,000 fr.; les deux sous-gouverneurs reçoivent un traitement de 20,000 fr.

Art. 6. — Trois membres du conseil d'administration sont pris parmi les receveurs généraux de finances.

TITRE II.

DES CONDITIONS DE PRÊT.

Art. 7. — Les maxima fixés par les décrets des 10 décembre 1852 et 21 décembre 1853, relativement au taux de l'annuité à servir par les emprunteurs, sont supprimés; les conditions de prêts à faire par la Société sont celles qui résultent des décrets des 28 février et 28 mars 1852, relatifs aux Sociétés de crédit foncier.

Le taux des frais d'administration sera réglé lors de la revision des statuts.

Art. 8. — Indépendamment des prêts remboursables par annuités, la Société est autorisée à affecter à des prêts hypothécaires, à court terme et sans amortissement, les capitaux qui proviendront de la réalisation de son fonds social et de ses bénéfices.

TITRE III.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Art. 9. — Des décrets spéciaux, rendus sur la proposition du conseil d'administration et dans la forme des règlements d'administration publique, ordonnent la création ou la suppression des succursales, dont les attributions sont déterminées par les statuts.

Art. 10. — Sont annulées, en ce qui concerne la Société du CRÉDIT FONCIER DE FRANCE, les dispositions des décrets antérieurs qui seraient contraires à celles du présent décret.

Art. 11. — Les statuts du CRÉDIT FONCIER DE FRANCE seront modifiés conformément aux dispositions du présent décret.

Art. 12. — Notre ministre d'État, etc.

Décret approuvant les modifications apportées aux statuts du Crédit foncier de France, par acte des 25 et 26 juin 1856, devant Me Turquet, notaire à Paris (1).

(28 juin 1856.)

---

(1) Ces Statuts ont été modifiés de nouveau en 1859 et en 1869 (Voir *infrà* les Statuts actuellement en vigueur).

Décret approuvant les traités par lesquels le Crédit foncier de France s'est incorporé les Sociétés de crédit foncier de Nevers et de Marseille.

(28 juin 1856.)

NAPOLÉON, etc.;

Sur le rapport de notre ministre secrétaire d'État au département des finances;

Vu le décret du 30 juillet 1852, qui a autorisé la Compagnie anonyme formée à Paris sous la dénomination de *Banque foncière de Paris;*

Vu le décret du 12 septembre suivant, qui a autorisé la Société anonyme fondée à Marseille sous la dénomination de *Société de crédit foncier de Marseille;*

Vu le décret du 20 octobre suivant, qui a autorisé la Société anonyme fondée à Nevers sous la dénomination de *Société de crédit foncier de Nevers*;

Vu le décret du 10 septembre suivant, qui a accordé à la Banque foncière de Paris la faculté de s'incorporer, sauf l'approbation du Gouvernement, les Sociétés établies, et l'a autorisée à substituer à sa dénomination celle de Crédit foncier de France;

Vu notre décret en date de ce jour, qui a approuvé les modifications apportées aux statuts de ladite Société;

Vu la délibération de l'assemblée générale des actionnaires de la Société de Nevers, en date du 17 décembre 1854; celle des actionnaires du Crédit foncier de France, en date du 27 avril 1855, et celle des actionnaires de la Société de Marseille, en date du 27 juin suivant;

Vu la délibération du conseil d'administration du Crédit foncier de France, en date du 10 mai 1855;

Vu les traités passés entre le Crédit foncier de France et la Société de Nevers, les 21 et 22 novembre 1854, et celui passé entre le Crédit foncier de France et la Société de Marseille, les 6 et 12 décembre 1853;

Notre Conseil d'État entendu,

Avons décrété et décrétons ce qui suit:

Art. 1er. — Les traités ci-annexés, par lesquels le Crédit foncier de France c'est incorporé les Sociétés de crédit foncier de Nevers et de Marseille, sont approuvés.

Art. 2. — Les décrets des 12 septembre et 20 octobre 1852 sont rapportés.

Art. 3.—Notre ministre secrétaire d'État au département des finances est chargé, etc.

Extrait de la loi portant prorogation du privilège de la Banque de France.

(9 juin 1857.)

Art. 7. — La faculté accordée à la Banque de faire des avances sur effets publics français, sur actions et obligations de chemins de fer français, sur obligations de la ville de Paris, est étendue aux obligations émises par la Société du Crédit foncier de France.

Loi concernant les avances sur dépôt d'obligations foncières par la Société du Crédit foncier de France.

(19 juin 1857.)

Art. 1er. — Les art. 2074, 2075 et 2078 du Code Napoléon ne sont point applicables aux avances sur dépôt d'obligations foncières que la Société du Crédit foncier de France est autorisée à faire par l'art. 2 de ses statuts.

Art. 2. — Le privilège de la Société du Crédit foncier, sur l'obligation donnée en nantissement, résulte de l'engagement souscrit par l'emprunteur dans la forme prescrite par les art. 3 et 5 de l'ordonnance royale du 15 juin 1834, relative aux avances faites sur effets publics par la Banque de France.

Art. 3. — A défaut de remboursement, dès le lendemain de l'échéance, la Société du Crédit foncier peut, sans qu'il soit besoin de mise en demeure, faire procéder, par le ministère d'un agent de change, à la vente du titre, conformément aux dispositions du même art. 5 de l'ordonnance précitée (1).

Décret qui approuve les modifications apportées aux statuts du Crédit foncier de France.

(16 août 1859.)

NAPOLÉON, etc.;

Sur le rapport de notre ministre secrétaire d'État au département des finances;

Vu le décret du 2 février 1852 sur les Sociétés de crédit foncier;

---

(1) Les dispositions de cette loi sont applicables aux dépôts de rentes servant de garantie aux avances faites par le Crédit foncier en vertu des art. 1 et 2 de la loi du 26 février 1862.

Vu le décret du 28 mars 1852, autorisant la constitution d'une Société de crédit foncier dans les sept départements du ressort de la Cour d'appel de Paris;

Vu le décret du 30 juillet suivant, qui approuve les statuts de la Société anonyme formée en exécution dudit décret du 28 mars 1852, sous la dénomination de BANQUE FONCIÈRE DE PARIS;

Vu le décret du 18 octobre 1852;

Vu le décret du 10 décembre 1852, qui a étendu à tous les départements où il n'existait pas de Société de crédit foncier, le privilège de la Société créée en vertu du décret du 28 mars 1852, lui a accordé la faculté de s'incorporer, avec approbation du Gouvernement, les Sociétés établies, et a substitué à son titre celui de CRÉDIT FONCIER DE FRANCE;

Vu le décret du 22 mars 1853, qui a approuvé diverses modifications apportées aux statuts de la Société;

Vu le décret du 21 décembre 1853, prescrivant d'autres modifications;

Vu le décret du 6 juillet 1854, relatif à la nouvelle organisation du *Crédit foncier de France*, et portant que ses statuts seront modifiés conformément aux dispositions dudit décret;

Vu le décret du 28 juin 1856, approuvant les modifications aux statuts proposées par l'assemblée générale des actionnaires de ladite Société, à la date des 29 décembre 1853 et 5 août 1854, et les délibérations de son conseil d'administration, à la date des 26 juin 1854 et 5 mars 1856;

Vu la délibération du conseil d'administration de la Société du *Crédit foncier de France*, à la date des 20 et 29 décembre 1858, 26 janvier 1859, et les délibérations de l'assemblée générale de ladite Société, à la date du 27 avril 1859;

Notre Conseil d'État entendu,

Avons décrété et décrétons ce qui suit :

Art. 1er. — Les modifications apportées aux statuts du *Crédit foncier de France* sont approuvées telles qu'elles sont contenues dans le projet ci-annexé.

Art. 2. — Notre Ministre secrétaire d'État au département des finances est chargé de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Bulletin des lois*, inséré au *Moniteur* et dans un journal judiciaire du département de la Seine.

Fait au palais des Tuileries, le 16 août 1859.

Signé : NAPOLÉON.

---

31 août 1859.

Acte passé devant Me Turquet, notaire à Paris, contenant les modifications aux statuts du Crédit foncier de France, approuvées par le décret du 16 août 1859.

Pardevant Me Philibert-Louis-René TURQUET et son collègue, notaires à Paris, soussignés,

Ont comparu :

M. Louis FRÉMY, conseiller d'État en service extraordinaire, officier de la Légion d'honneur, gouverneur du *Crédit foncier de France*, Société anonyme dûment autorisée, dont le siège est à Paris, rue Neuve-des-Capucines, 19, demeurant au siège social;

M. Auguste-Rodolphe DARBLAY aîné, ancien député, officier de la Légion d'honneur, demeurant à Paris, rue de Lille, n° 74;

Et M. Louis WOLOWSKI, membre de l'Institut, ancien représentant, officier de la Légion d'honneur, demeurant à Paris, rue de la Victoire, n° 14;

Ces deux derniers membres du conseil d'administration du *Crédit foncier de France*;

« Les susnommés agissant en vertu d'une délibération du conseil « d'administration du *Crédit foncier de France*, en date de ce jour « 31 août, et conformément aux pouvoirs qui ont été donnés au conseil « ou à ses délégués par l'assemblée générale des actionnaires, dans « une délibération en date du 27 avril 1859.

« Extraits desdites délibérations délivrés par M. Frémy, en sadite « qualité de gouverneur du *Crédit foncier de France*, sur papier au « timbre de 35 c., non encore enregistrés, mais qui seront soumis à « cette formalité avec ces présentes, sont demeurés ci-annexés, après « que mention de cette annexe a été faite dessus par les notaires sous- « signés. »

Lesquels ont dit et exposé ce qui suit :

En exécution d'un décret du 28 mars 1852, il a été formé, sous la dénomination de *Banque foncière de Paris*, une Société anonyme au capital de 25 millions de francs, dont 18 millions furent immédiatement souscrits.

Cette Société avait le droit exclusif, dans le ressort de la Cour de Paris, et pendant vingt-cinq années à partir de l'homologation des statuts, de faire des prêts hypothécaires et d'émettre des obligations foncières ou lettres de gage, aux conditions déterminées par le décret du 28 février 1852.

Elle pouvait également, avec l'autorisation du Gouvernement, appli-

quer tout autre système ayant pour objet de favoriser la libération des emprunteurs sur hypothèque.

Les statuts de cette Société, à laquelle les bénéficiaires du décret du 28 mars 1852 apportèrent l'autorisation à eux accordée, furent approuvés par le décret du 30 juillet suivant.

Le 10 décembre de la même année intervint un nouveau décret qui, homologuant une convention arrêtée le 18 novembre précédent, entre M. le Ministre de l'intérieur et les représentants de la Banque foncière de Paris, étendit, sous certaines conditions, le privilège de cette Société à tous les départements où il n'existait pas de Société de crédit foncier, l'autorisa, sous le contrôle du Gouvernement, à s'incorporer les Sociétés établies, et lui accorda une subvention de 10 millions de francs qui devaient être versés proportionnellement à l'importance des prêts effectués.

Conformément à la même convention, la Société prit le nom de *Crédit foncier de France;* son fonds social fut élevé à 60 millions de francs, divisés en 120,000 actions de 500 francs chacune.

Dans les statuts, modifiés en conséquence des actes susénoncés et approuvés par décret du 22 mars 1853, il fut expliqué (art. 9) qu'en dehors des 20,000 actions déjà émises, 30,000 actions au capital de 15 millions seraient immédiatement souscrites; que 10,000 actions au capital de 5 millions pourraient encore être émises par décision du conseil d'administration, dans le courant d'une année, et le surplus quand la Société aurait atteint le chiffre de 600 millions d'affaires, de manière que le chiffre des actions émises se maintînt dans la proportion de 5 millions par 100 millions d'obligations.

Depuis cette époque, la loi du 10 juin 1853 et le décret du 21 décembre suivant ayant rendu nécessaires de nouvelles modifications aux statuts, un projet contenant ces modifications et des dispositions additionnelles fut soumis à l'assemblée générale des actionnaires et adopté par elle dans sa séance du 29 décembre 1853. Par la même délibération, l'assemblée conféra au conseil d'administration ou à ses délégués les pouvoirs nécessaires pour consentir toutes autres modifications sur lesquelles ils seraient tombés d'accord avec le Gouvernement, pour introduire dans la rédaction de celles adoptées les changements qui seraient exigés, et pour signer les actes destinés à consacrer les modifications définitivement arrêtées.

En vertu de ce mandat, le conseil d'administration accepta, par sa délibération du 26 juin 1854, les bases du décret publié le 6 juillet suivant, qui renferme les dernières modifications apportées à l'organisation du *Crédit foncier de France.* Ce décret fut communiqué à l'assemblée générale. Dans sa séance du 5 août 1854, l'assemblée approuva l'usage que le conseil avait fait des pouvoirs à lui conférés le 29 décembre 1853, et continua au conseil ou à ses délégués les mêmes pou-

voirs, à l'effet d'arrêter, de concert avec le Gouvernement, les modifications aux statuts qui seraient nécessitées par l'application du décret du 6 juillet 1854. Ces modifications ont été réalisées par acte reçu par ledit Me Turquet, l'un des notaires soussignés, les 25 et 26 juin 1856, approuvées par décret du 28 du même mois.

Dans l'accomplissement de cette tâche, le conseil d'administration a dû se pénétrer de la pensée féconde, si bien exprimée par M. le Ministre des finances dans le rapport qui précède ce décret, pensée qui répondait à celle de Sa Majesté, et qui faisait du Crédit foncier de France une grande institution dont *le privilège embrasse tout le territoire de l'Empire*, et lui donne une double tâche, celle *de fournir à l'agriculture des fonds dont elle a besoin pour améliorer ses cultures et augmenter ses produits, et de procurer à la propriété, grevée de dettes hypothécaires, un adoucissement à ses charges et un moyen de libération.*

C'est cette même pensée qui a inspiré la convention passée, le 28 avril 1858, entre LL. Exc. les Ministres des finances, de l'agriculture, du commerce et des travaux publics, et la Société du Crédit foncier de France, convention dont l'objet était de charger le Crédit foncier de France des prêts à faire pour le drainage, et qui, après l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires, fut consacrée par la loi du 28 mai 1858.

Depuis, de nouvelles modifications votées par l'assemblée générale des actionnaires ont été soumises à l'approbation du Gouvernement.

Ces modifications sont relatives à l'autorisation de faire des prêts à court terme, même avec amortissement, en obligations, et aux autres conditions des prêts à long terme, au mode d'emploi des capitaux que la Société est autorisée à recevoir en dépôt, et à la suppression de la disposition qui limitait à un million le maximum des prêts consentis à un même emprunteur.

Un décret du 16 août 1859 ayant approuvé ces modifications, les comparants ont arrêté ainsi qu'il suit, en conformité de ce décret, les statuts qui doivent désormais régir ladite Société :

. . . . . .

(*Voir chap. II du présent titre, les Statuts actuellement en vigueur.*)

Dont acte.

Fait et passé à Paris, au siège de ladite Société, rue Neuve-des-Capucines, n° 19, l'an mil huit cent cinquante-neuf, le trente et un août.

17 janvier 1863.

Décret portant promulgation en Algérie de la loi du 6 juillet 1860, qui autorise le Crédit foncier à prêter aux communes, aux départements et aux associations syndicales.

NAPOLÉON, etc.;

Vu le décret du 11 janvier 1860, qui étend au territoire de l'Algérie le privilège du Crédit foncier de France;

Sur le rapport de notre Ministre secrétaire d'État au département de la guerre et d'après les propositions du gouverneur général de l'Algérie,

Avons décrété et décrétons ce qui suit :

Art. 1er. — La loi du 6 juillet 1860, qui autorise la Société du Crédit foncier de France à prêter aux départements, aux communes et aux associations syndicales les sommes qu'ils auraient obtenu la faculté d'emprunter, sera promulguée en Algérie et y recevra son application.

Art. 2.—Notre Ministre secrétaire d'État au département de la guerre et le gouverneur général de l'Algérie sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret.

---

6 août 1869.

Acte passé devant Me Turquet, notaire à Paris, contenant des modifications aux statuts du Crédit foncier de France.

Pardevant Me Philibert-Louis-René Turquet et son collègue, notaires à Paris, soussignés,

Ont comparu :

M. Louis Frémy, conseiller d'État en service extraordinaire, grand officier de la Légion d'honneur, gouverneur du Crédit foncier de France, Société anonyme dûment autorisée, dont le siège est à Paris, rue Neuve-des-Capucines, n° 19, demeurant au siège social;

Agissant aux présentes en sadite qualité de gouverneur du Crédit foncier de France, et en vertu des pouvoirs qu'il tient en cette qualité, tant des statuts de la Société que d'une délibération de l'assemblée générale des actionnaires de la Société tenue le vingt-cinq avril mil huit cent soixante-sept, et encore de la délibération du conseil d'administration de la Société ci-après énoncée;

MM. le comte Xavier Branicki, chevalier de la Légion d'honneur, propriétaire, demeurant à Paris, rue Abbatucci, n° 54, et Charles Mallet, chevalier de la Légion d'honneur, propriétaire-banquier, demeurant à Paris, rue d'Anjou-Saint-Honoré, n° 37;

Tous deux membres du conseil d'administration de la Société du Crédit foncier de France, représentant ici ledit conseil pour les pouvoirs qu'il tient conjointement avec M. Frémy de ladite assemblée gé-

nérale du vingt-cinq avril mil huit cent soixante-sept, et ce en vertu d'une délégation consentie par ce même conseil dans sa délibération du quatre août présent mois.

Aux présentes sont demeurées annexées, après mentions, les copies délivrées sur timbre par M. Frémy en sadite qualité, tant de la délibération susénoncée du vingt-cinq avril mil huit cent soixante-sept, prise par l'assemblée générale des actionnaires de la Société, que de la délibération du conseil d'administration en date du quatre août courant;

Lesquelles copies, qui ne sont pas enregistrées, seront soumises à cette formalité avec ces présentes.

Lesquels comparants ont déclaré réaliser de la manière et ainsi qu'il suit les modifications apportées aux statuts de la Société du Crédit foncier par ladite assemblée générale des actionnaires du vingt-cinq avril mil huit cent soixante-sept, lesquelles modifications ont été approuvées par le Gouvernement.

Les art. 2, 4, 11, 38, 59, 89 et 91 des statuts de la Société du Crédit foncier de France sont supprimés et remplacés par la rédaction suivante :

. . . . . .

(*Voir chap. II du présent titre, les statuts actuellement en vigueur.*)

Dont acte,

Fait et passé à Paris, au siège du Crédit foncier de France, l'an mil huit cent soixante-neuf, le six août.

---

7 août 1869.

Décret approuvant les modifications apportées aux statuts du Crédit foncier de France, par acte du 6 août 1869, Turquet, notaire.

NAPOLÉON, etc.;

Sur la proposition de notre Ministre des finances;

Vu notre décret du 28 février 1852 sur les Sociétés de crédit foncier;

Vu notre décret du 28 mars 1852, autorisant la constitution d'une Société de crédit foncier dans les sept départements du ressort de la Cour d'appel de Paris;

Vu notre décret du 30 juillet suivant, qui approuve les statuts de la Société anonyme formée en exécution dudit décret du 28 mars 1852, sous la dénomination de Banque foncière de Paris;

Vu notre décret du 10 décembre 1852, qui a étendu à tous les départements où il n'existait pas de Société de crédit foncier le privilège de la Société créée en vertu du décret du 28 mars 1852, lui a accordé la faculté de s'incorporer, avec approbation du Gouvernement, les Sociétés établies, et a disposé qu'elle prendrait à l'avenir le titre de Crédit foncier de France;

Vu notre décret du 8 juillet 1854, relatif à la nouvelle organisation du Crédit foncier de France et portant que les statuts seront modifiés conformément aux dispositions dudit décret;

Vu notre décret du 28 juin 1856, approuvant les modifications proposées par l'assemblée générale des actionnaires de ladite Société, à la date des 29 décembre 1853 et 5 août 1854, et les délibérations de son conseil d'administration à la date des 26 juin 1854 et 5 mars 1856;

Vu notre décret du 16 août 1859, qui a approuvé les modifications aux statuts proposées par le conseil d'administration les 20 et 29 décembre 1858 et 26 janvier 1859, et par l'assemblée générale des actionnaires le 27 avril 1859; ensemble lesdits statuts modifiés, notamment les art. 2, 4, 11, 38, 38, 59, 89 et 91;

Vu la loi du 6 juillet 1860, qui autorise la Société du Crédit foncier de France à prêter aux départements, aux communes et aux associations syndicales les sommes qu'ils auraient obtenu la faculté d'emprunter;

Vu la loi du 26 février 1862, relative aux emprunts à faire par les départements, les communes, les hospices et autres établissements publics;

Vu la délibération du conseil d'administration de la Société du Crédit foncier de France, en date du 23 avril 1867, et la délibération de l'assemblée générale de ladite Société, en date du 25 avril 1867;

Notre Conseil d'État entendu,

Avons décrété et décrétons ce qui suit :

Art. 1er. — Les modifications apportées aux statuts du Crédit foncier de France sont approuvées, telles qu'elles sont contenues dans l'acte passé devant Me Turquet et son collègue, notaires à Paris, lequel restera annexé au présent décret.

Art. 2.— A l'avenir et à partir de la promulgation du présent décret, un état de situation, arrêté à la fin de chaque mois, sera publié dans l'un des journaux du département de la Seine, et copies en seront remises à notre Ministre de l'agriculture et du commerce et à notre Ministre des finances.

Cet état sera dressé dans la forme déterminée par notre Ministre des finances.

Art. 3.— Notre Ministre secrétaire d'État au département des finances est chargé de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Bulletin des lois*, inséré au *Journal officiel* et dans un journal d'annonces judiciaires du département de la Seine.

Fait au palais de Saint-Cloud, le 7 août 1869.

NAPOLÉON.

Par l'Empereur :

Le Ministre des finances,

MAGNE.

Extrait de la loi du 13 septembre 1871.

Art. 11. — A partir du 15 octobre 1871, les droits de 20 centimes par 100 francs de la valeur négociée sur les titres nominatifs, et de 12 centimes sur les titres au porteur, établis par l'art. 6 de la loi du 23 juin 1857, sont respectivement élevés à 50 centimes et 15 centimes.

Ces droits seront applicables à la transmission des obligations des départements, des communes, des établissements publics et de la Société du Crédit foncier.

Extrait de la loi du 30 mars 1872.

Art. 1er. — A dater du 1er avril 1872, le taux d'abonnement au timbre des lettres de gage et obligations du Crédit foncier, fixé par l'art. 29 de la loi du 8 juillet 1852, est élevé à 5 centimes par 1000 francs.

Loi du 29 juin 1872.

Art. 1er. — Indépendamment des droits de timbre et de transmission établis par les lois existantes, il est établi, à partir du 1er juillet 1872, une taxe annuelle et obligatoire :

1° Sur les intérêts, dividendes, revenus et tous autres produits des actions de toute nature, des Sociétés, Compagnies ou entreprises quelconques, financières, industrielles, commerciales ou civiles, quelle que soit l'époque de leur création ;

2° Sur les arrérages et intérêts annuels des emprunts et obligations des départements, communes et établissements publics, ainsi que des Sociétés, Compagnies et entreprises ci-dessus désignées.

Art. 2. Le revenu est déterminé :

1° Pour les actions, par le dividende fixé d'après les délibérations des assemblées générales d'actionnaires ou des conseils d'administration, les comptes rendus ou tous autres documents analogues ;

2° Pour les obligations ou emprunts, par l'intérêt ou le revenu distribué dans l'année.

Les comptes rendus et les extraits des délibérations des conseils d'administration ou des actionnaires seront déposés dans les vingt jours de leur date, au bureau de l'enregistrement du siège social.

Art. 3. — La quotité de la taxe établie par la présente loi est fixée à 3 p. 100 du revenu des valeurs spécifiés en l'art. 1er.

Le montant en est avancé, sauf leur recours, par les Sociétés, Compagnies, entreprises, villes départements ou établissements publics.

A partir de la promulgation de la présente loi, le taux des droits et

taxe établis par la loi du 23 juin 1857 et par celles des 16 septembre 1871 et 30 mars 1872, est réduit ainsi qu'il suit, savoir :

A 50 centimes par 100 francs pour la transmission ou la conversion des titres nominatifs ;

A 20 centimes par 100 francs pour la taxe à laquelle sont assujettis les titres au porteur.

Les droits et taxe ne sont pas soumis aux décimes.

Extrait de la loi du 21 juin 1875.

Art. 5. — Sont assujettis à la taxe de 3 p. 100 établie par la loi du 29 juin 1872, les lots et primes de remboursement payés aux créanciers et aux porteurs d'obligations, effets publics et tous autres titres d'emprunt.

La valeur est déterminée, pour la perception de la taxe, savoir :

1° Pour les lots, par le montant même du lot en monnaie française ;

2° Pour les primes, par la différence entre la somme remboursée et le taux d'émission des emprunts.

---

22 janvier 1877.

Acte passé devant Me Tollu, notaire à Paris, contenant des modifications aux statuts du Crédit foncier de France (1).

---

23 janvier 1877.

Décret approuvant les modifications apportées aux statuts du Crédit foncier de France, par acte du 22 janvier 1877, Me Tollu, notaire.

Le Président de la République française ;

Sur la proposition du Ministre des finances ;

Vu le décret du 28 février 1852 sur les Sociétés de crédit foncier ;

Vu le décret du 28 mars 1852 autorisant la constitution d'une Société de crédit foncier dans les sept départements du ressort de la Cour d'appel de Paris ;

Vu le décret du 30 juillet suivant, qui approuve les stututs de la Société anonyme formée en exécution dudit décret du 28 mars 1852, sous la dénomination de Banque foncière de Paris ;

Vu le décret du 10 décembre 1852, qui a étendu à tous les départements où il n'existait pas de Société de crédit foncier le privilège de la

---

(1) Ces statuts ont été modifiés de nouveau en juin 1882.

Société créée en vertu dudit décret du 28 mars 1852, lui a accordé la faculté de s'incorporer, avec approbation du Gouvernement, les Sociétés établies, et a disposé qu'elle prendrait à l'avenir le titre de Crédit foncier de France;

Vu le décret du 6 juillet 1854, relatif à la nouvelle organisation du Crédit foncier, et portant que les statuts seront modifiés conformément aux dispositions dudit décret;

Vu le décret du 28 juin 1856, approuvant les traités par lesquels le Crédit foncier de France s'est incorporé les Sociétés de crédit foncier de Nevers et de Marseille;

Vu les décrets des 16 août 1859 et 7 août 1869, approuvant les modifications apportées aux statuts du Crédit foncier de France;

Vu le décret du 16 février 1861 portant autorisation de la Société du Crédit agricole;

Vu le décret du 22 avril 1865, autorisant des modifications aux statuts de ladite Société;

Vu l'extrait de la délibération de l'assemblée générale des actionnaires de la Société du Crédit foncier de France, en date du 30 novembre 1876, et contenant approbation de diverses modifications apportées aux statuts de cette Société à la suite d'un traité passé entre la Société du Crédit foncier et la Société du Crédit agricole; ensemble l'extrait d'une délibération prise par le conseil d'administration, en date du 17 janvier 1877, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par l'assemblée générale et relative auxdites modifications des statuts;

Le Conseil d'État entendu,

Décrète :

Art. 1er.— Sont approuvées les modifications apportées aux statuts du Crédit foncier de France, telles qu'elles sont contenues dans l'acte passé, le 22 janvier 1877, devant Me Tollu, notaire à Paris, lequel acte restera annexé au présent décret.

Art. 2.— Le Ministre des finances est chargé de l'exécution du présent décret.

---

21 juin 1882.

Acte passé devant Me Tourillon, notaire, contenant des modifications aux statuts du Crédit foncier de France (art. 1, 2, 3, 4, 5, 24, 28, 31, 58, 59, 76, 89).

---

21 juin 1882.

Décret approuvant ces modifications.

II.

Législation relative aux prêts à faire pour travaux de drainage.

28 mai 1858.

Loi qui substitue la Société du Crédit foncier de France à l'État, pour les prêts à faire, jusqu'à concurrence de 100 millions, en vertu de la loi du 17 juillet 1856, sur le drainage (1).

Art. 1er. — Le Crédit foncier de France est autorisé à faire les prêts prévus par l'art. 1er de la loi du 17 juillet 1856, sur le drainage, dans les conditions déterminées par ladite loi.

---

(1) *Loi du 17 juillet 1856, sur le drainage.*

TITRE Ier.

ENCOURAGEMENTS DONNÉS PAR L'ÉTAT.

Art. 1er.—Une somme de 100 millions de francs est affectée à des prêts destinés à faciliter les opérations du drainage.

Un article de la loi de finances fixe, chaque année, le crédit dont le Ministre de l'agriculture, du commerce et des travaux publics peut disposer pour cet emploi.

Art. 2. — Les prêts effectués en vertu de la présente loi sont remboursables en vingt-cinq ans, par annuités comprenant l'amortissement du capital et l'intérêt calculé à 4 p. 100.

L'emprunteur a toujours le droit de se libérer par anticipation, soit en totalité, soit en partie.

Le recouvrement des annuités a lieu de la même manière que celui des contributions directes.

TITRE II.

DU PRIVILÈGE SUR LES TERRAINS DRAINÉS ET SUR LEURS RÉCOLTES OU REVENUS.

Art. 3. — Il est accordé au Trésor public, pour le recouvrement de l'annuité échue et de l'annuité courante, sur les récoltes ou revenus des terrains drainés, un privilège qui prend rang immédiatement après celui des contributions publiques. Néanmoins, les sommes dues pour les semences et pour les frais de la récolte de l'année sont payées sur le prix de la récolte avant la créance du Trésor public.

Le Trésor public a également, pour le recouvrement de ses prêts, un privilège qui prend rang avant tout autre sur les terrains drainés.

Art. 4. — Le privilège sur les terrains drainés, tel qu'il est établi par l'article précédent, est accordé :

1° Aux syndicats, pour le recouvrement de la taxe d'entretien et des prêts ou avances faits par eux;

2° Aux prêteurs, pour le remboursement des prêts faits à des syndicats;

3° Aux entrepreneurs, pour le payement du montant des travaux de drainage par eux exécutés;

Art. 2. — La Société du Crédit foncier de France est subrogée aux droits et privilèges accordés au Trésor public par le troisième paragraphe

---

4° A ceux qui ont prêté des deniers pour payer ou rembourser les entrepreneurs, en se conformant aux dispositions du § 5 de l'art. 2103 du Code Napoléon.

Les syndicats ont, en outre, pour la taxe d'entretien de l'année échue et de l'année courante, le privilège sur les récoltes ou revenus, tel qu'il est établi par l'art. 3.

Le privilège n'affecte chacun des immeubles compris dans le périmètre d'un syndicat que pour la part de cet immeuble dans la dette commune.

Art. 5.—Toute personne ayant une créance privilégiée ou hypothécaire antérieure au privilège acquis en vertu de la présente loi, a le droit, à l'époque de l'aliénation de l'immeuble, de faire réduire ce privilège à la plus-value existant à cette époque et résultant des travaux de drainage.

TITRE III.

DU MODE DE CONSERVATION DU PRIVILÈGE.

Art. 6. — Le Trésor public, les syndicats, les porteurs et les entrepreneurs n'acquièrent le privilège que sous la condition d'avoir préalablement fait dresser un procès-verbal, à l'effet de constater l'état de chacun des terrains à drainer relativement aux travaux de drainage projetés, d'en déterminer le périmètre et d'en estimer la valeur actuelle d'après les produits.

Lorsqu'il s'agit d'un prêt demandé au Trésor public, le procès-verbal est dressé par un ingénieur ou un homme de l'art commis par le préfet, assisté d'un expert désigné par le juge de paix; s'il y a désaccord entre l'ingénieur et l'expert, celui-ci fait consigner ses observations dans le procès-verbal.

Dans les autres cas, le procès-verbal est dressé par un expert désigné par le juge de paix du canton où sont situés les biens.

Les entrepreneurs qui ont exécuté des travaux pour des propriétaires non constitués en syndicat doivent, de plus, faire vérifier la valeur de leurs travaux, dans les deux mois de leur exécution, par un expert désigné par le juge de paix. Le montant du privilège ne peut pas excéder la valeur constatée par ce second procès-verbal.

Art. 7. — Le privilège accordé par la présente loi sur les terrains drainés se conserve par une inscription prise, pour le Trésor public et pour les prêteurs, dans les deux mois de l'acte de prêt; pour les syndicats, dans les deux mois de l'arrêté qui les constitue; pour les entrepreneurs, dans les deux mois du procès-verbal prescrit par le premier paragraphe de l'art. 6.

L'inscription contient, dans tous les cas, un extrait sommaire de ce procès-verbal.

Lorsqu'il y a lieu à vérification des travaux, en exécution du quatrième paragraphe de l'art. 6, il est fait mention, en marge de l'inscription, du procès-verbal de cette vérification, dans les deux mois de sa date.

Art. 8. — L'acte de prêt consenti au profit d'un syndicat répartit la dette entre les immeubles compris dans le périmètre du syndicat, proportionnellement à la part que chacun de ces immeubles doit supporter dans la dépense, et l'inscription est prise d'après cette répartition provisoire.

Pour les avances d'un syndicat, l'inscription est également prise d'après cette répartition provisoire faite, comme il est dit au paragraphe précédent, par les soins du syndicat.

Si la répartition provisoire est rectifiée ultérieurement par l'effet des recours ouverts aux propriétaires en vertu de l'art. 4 de la loi du 14 floréal an XI, il est fait

de l'art. 2 et par les art. 3 et 6 de la loi du 17 juillet 1856, sans préjudice de toutes autres voies d'exécution.

Art. 3.— Les droits et immunités attribués au Crédit foncier de France par le titre IV du décret du 28 février 1852, modifié conformément à l'art. 1er de la loi du 10 juin 1853, par l'art. 47 du même décret et par les art. 4, 6 et 7 de la loi précitée du 10 juin 1853, sont déclarés applicables aux prêts exécutés par le Crédit foncier de France, en exécution de la loi du 17 juillet 1856.

Les annuités dues par les emprunteurs sont affectées, par privilège, au remboursement des obligations du drainage.

Art. 4. — Sont approuvés les art. 5 et 6 de la convention passée entre le Ministre des finances, le Ministre de l'agriculture, du commerce et des travaux publics, agissant au nom de l'État, d'une part, et la Société du Crédit foncier de France, représentée par son gouverneur, d'autre part, lesdits articles relatifs aux engagements mis à la charge du Trésor par ladite convention.

Art. 5. — Un article de la loi de finances fixe, chaque année, la somme des obligations qui pourront être émises. Cette somme, pour 1858 et 1859, ne pourra dépasser 10 millions.

---

24 septembre 1858.

Décret portant approbation de la convention passée, le 28 avril 1858, avec la Société du Crédit foncier de France, pour les prêts à faire en faveur du drainage.

NAPOLÉON, etc.;

Sur le rapport de notre Ministre secrétaire d'État au département de l'agriculture, du commerce et des travaux publics;

---

mention de cette rectification en marge des inscriptions, à la diligence du syndicat, dans les deux mois de la date où la répartition nouvelle est devenue définitive; le privilège s'exerce conformément à cette dernière répartition.

TITRE IV.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Art. 9.— Si une opération de drainage aggrave les dépenses d'un cours d'eau réglé par la loi du 14 floréal an XI, les terrains drainés sont compris dans les propriétés intéressées et imposées, conformément à cette loi.

Art. 10.— Un règlement d'administration publique détermine les conditions et les formes des prêts faits par le Trésor public, les mesures propres à assurer l'emploi des fonds provenant de ces prêts à l'exécution des travaux de drainage, les formes de la surveillance de l'administration sur l'exécution et l'entretien des travaux de drainage effectués avec les prêts faits par le Trésor public, et, en général, toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente loi.

Vu la loi du 17 juillet 1856 sur le drainage, et spécialement l'art. 1er, qui dispose qu'une somme de 100 millions de francs est affectée à des prêts destinés à faciliter les opérations de drainage;

Vu la délibération de l'assemblée générale des actionnaires de la Société du Crédit foncier de France, en date du 28 avril 1858;

Vu la convention passée, le 28 avril 1858, entre nos Ministres des finances et de l'agriculture, du commerce et des travaux publics, d'une part, et la Société du Crédit foncier de France représentée par M. Louis Frémy, conseiller d'État en service extraordinaire, gouverneur de ladite Société, d'autre part;

Vu la loi du 28 mai 1858, qui approuve les art. 5 et 6 de ladite convention, et autorise le Crédit foncier de France à faire des prêts prévus par la loi ci-dessus visée du 17 juillet 1856, dans les conditions déterminées par cette loi;

Notre Conseil d'État entendu,

Avons décrété et décrétons ce qui suit :

Art. 1er. — Est et demeure approuvée la convention passée, le 8 avril 1858, entre nos Ministres secrétaires d'État aux départements des finances et de l'agriculture, du commerce et des travaux publics, d'une part, et la Société du Crédit foncier de France, représentée par M. Louis Frémy, conseiller d'État en service extraordinaire, d'autre part, et dont l'objet est de charger ladite Société des prêts à faire pour le drainage.

Ladite convention restera annexée au présent décret.

Art. 2. — Nos Ministres des finances et de l'agriculture, du commerce et des travaux publics, sont chargés, etc.

Convention entre LL. Exc. MM. les Ministres des finances, de l'agriculture, du commerce et des travaux publics, et la Société du Crédit foncier de France.

L'an mil huit cent cinquante-huit et le vingt-huit avril,

Entre le Ministre des finances et le Ministre de l'agriculture, du commerce et des travaux publics, d'une part,

Et la Société du Crédit foncier de France, représentée par M. Louis Frémy, conseiller d'État en service extraordinaire, gouverneur de ladite Société, d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

Art. 1er. — Le Crédit foncier de France est chargé des prêts à faire en vertu de l'art. 1er de la loi du 17 juillet 1856, sur le drainage.

Ces prêts auront lieu dans les conditions déterminées par ladite loi.

Art. 2. — Pour la garantie des prêts et le recouvrement des annuités, le Crédit foncier de France sera subrogé par la loi qui interviendra à

l'effet de ratifier la présente convention, aux droits et privilèges accordés au Trésor public par le troisième paragraphe de l'art. 2 et par les art. 3 et 6 de la loi sur le drainage, sans préjudice de toutes autres voies d'exécution.

Le Crédit foncier de France jouira, en outre, en vertu d'une disposition législative, des droits et immunités qui lui sont attribués par le titre IV du décret du 28 février 1852, modifié, conformément à l'art. 1er de la loi du 10 juin 1853, par l'art. 47 du même décret et par les art. 4, 6 et 7 de la loi précitée du 10 juin 1853.

Art. 3. — Le Ministre de l'agriculture, du commerce et des travaux publics transmet à la Société du Crédit foncier les demandes de prêt.

Si le Crédit foncier juge que les garanties offertes par les demandeurs sont suffisantes, le Ministre autorise le prêt. Ce prêt est fait sous la responsabilité et aux risques et périls du Crédit foncier.

Art. 4. — Indépendamment du privilège résultant de la loi du 17 juillet 1856, le Crédit foncier peut exiger que l'emprunteur lui confère une hypothèque, s'il reconnaît la nécessité de ce supplément de garantie.

Art. 5. — Le crédit foncier de France est autorisé à contracter, avec la garantie du Trésor, des emprunts successifs sous forme d'obligations, dites *obligations de drainage*, qui pourront être émises au-dessous du pair, et qui seront remboursables au pair.

Ces émissions auront lieu jusqu'à concurrence de la somme nécessaire pour produire un capital de 100 millions. Ce capital sera exclusivement consacré aux prêts destinés à favoriser les opérations de drainage, en vertu de l'art. 1er de la loi du 17 juillet 1856.

L'émission des obligations ne pourra être faite qu'en vertu d'une autorisation des Ministres de l'agriculture, du commerce et des travaux publics, et des finances, qui détermineront, chaque année, l'importance et l'époque de l'émission, le taux et les conditions des négociations.

Les obligations ainsi émises devront être remboursées dans un délai de vingt-cinq ans au plus tard, à partir de la création des titres.

Chaque année, le nombre des obligations à rembourser sera déterminé par le Ministre des finances, qui pourra, s'il le juge convenable, accélérer la marche régulière de l'amortissement en raison des remboursements effectués par les emprunteurs.

Art. 6. — Il sera payé par le Trésor, au Crédit foncier de France, une commission de 45 centimes par 100 francs par année, sur le capital de chaque somme prêtée, pour le couvrir tant des risques mis à sa charge que des frais généraux relatifs au service qui lui est confié.

Cette commission sera réduite à 35 centimes dans le cas prévu par l'art. 4, où le Crédit foncier aurait exigé une hypothèque.

Si les obligations de drainage ne pouvaient être négociées au pair qu'à un taux d'intérêt supérieur à celui de 4 p. 100 payé par les emprun-

teurs, ou si elles ne pouvaient être négociées qu'au-dessous du pair, l'excédent de dépense qui résulterait, soit de la différence d'intérêt, soit du montant de la prime, sera supporté par le Trésor, déduction faite des bénéfices que le Crédit foncier aurait pu retirer des négociations d'obligations au-dessus du pair.

Cet excédent de dépense sera constaté par le compte des obligations émises et des prêts réalisés, tenu par le Crédit foncier de France.

Ce compte sera réglé tous les six mois.

Les fonds provenant, soit de la négociation des obligations, soit du payement des annuités et intérêts dus pour cause de retard, soit enfin des remboursements anticipés, seront déposés en compte courant au Trésor.

Il ne sera payé, pour ce dépôt, d'autre intérêt au Crédit foncier que celui qu'il payera lui-même aux porteurs de ses oblgations, depuis le jour du versement au Trésor des fonds provenant de leur négociation jusqu'au jour de leur emploi en prêts de drainage.

Art. 7. — La présente convention sera soumise à l'assemblée générale des actionnaires du Crédit foncier de France.

Elle ne sera définitive qu'après avoir été approuvée par un décret de l'Empereur, et par une loi en ce qui concerne les engagements du Trésor.

---

24 septembre 1858.

Décret portant règlement d'administration publique pour l'exécution des lois des 11 juillet 1856 et 28 mai 1858, en ce qui touche les prêts destinés à faciliter les opérations du drainage.

NAPOLÉON, etc.;

Sur le rapport de notre Ministre secrétaire d'État au département de l'agriculture, du commerce et des travaux publics;

Vu la loi du 17 juillet 1858, relative au drainage, et notamment l'art. 10 ainsi conçu :

« Un règlement d'administration publique détermine les conditions et « les formes des prêts faits par le Trésor public, les mesures propres à « assurer l'emploi des fonds provenant de ces prêts à l'exécution des « travaux de drainage, les formes de la surveillance de l'Administration « sur l'exécution et l'entretien des travaux de drainage effectués avec les « prêts faits par le Trésor public, et, en général, toutes les mesures né- « cessaires à l'exécution de la présente loi »;

Vu la loi du 28 mai 1858, ayant pour objet de substituer la Société du Crédit foncier de France à l'État pour les prêts à faire jusqu'à concurrence de 100 millions, en vertu de la loi du 17 juillet 1856 sur le drainage;

Vu la convention définitive passée le 28 avril 1857, entre nos Ministres secrétaires d'État au département des finances et au département de l'agriculture, du commerce et des travaux publics, d'une part, et le gouverneur du Crédit foncier de France, à ce autorisé par l'art. 3 des résolutions prises, le 28 avril 1858, par l'assemblée générale des actionnaires de ladite Société, d'autre part;

Notre Conseil d'État entendu,

Avons décrété et décrétons ce qui suit :

TITRE Ier.

FORME ET INSTRUCTION DES DEMANDES DE PRÊT.

Art. 1er. — Tout propriétaire qui veut obtenir un prêt, par application des lois des 17 juillet 1856 et 28 mai 1858, adresse sa demande au Ministre de l'agriculture, du commerce et des travaux publics.

Cette demande énonce :

1° La somme qu'il veut emprunter, et, s'il y a lieu, celle pour laquelle il entend concourir à la dépense;

2° Les noms et prénoms des fermiers ou colons partiaires.

Il est joint un extrait de la matrice et du plan cadastral, avec indication de la situation et de l'étendue des terrains à drainer.

Art. 2. — Les demandes de prêt, avec les pièces à l'appui, sont soumises à une commission formée près du ministère de l'agriculture, du commerce et des travaux publics, sous le titre de *Commission supérieure du drainage*.

Les membres de cette commission sont nommés par le Ministre.

Art. 3. — Après délibération de la commission, la demande de prêt est renvoyée, s'il y a lieu, à l'ingénieur chargé du service hydraulique dans le département de la situation des biens.

Dans la quinzaine qui suit l'envoi, l'ingénieur visite les terrains à drainer, procède aux opérations et vérifications nécessaires pour apprécier l'utilité de l'entreprise projetée, et donne son avis sur l'admissibilité de la demande de prêt.

Son rapport est adressé au préfet, qui le transmet, dans les dix jours, avec ses propositions, au Ministre de l'agriculture, du commerce et des travaux publics.

Art. 4. — Le Ministre adresse, s'il y a lieu, les pièces à la Société du Crédit foncier de France, afin qu'elle vérifie les titres de propriété et la situation hypothécaire du demandeur.

Si la Société juge que les garanties offertes par le demandeur sont suffisantes, le Ministre statue, après avis de la commission supérieure.

L'arrêté du Ministre qui autorise le prêt en détermine les conditions

générales, et notamment les délais dans lesquels les travaux devront être commencés et achevés.

Art. 5. — Si la demande de prêt est formée par un syndicat, cette demande doit contenir, outre les indications prescrites par l'art. 1er du présent règlement, la délibération des intéressés qui donne au syndicat pouvoir de contracter un emprunt soumis aux dispositions des lois des 17 juillet 1856 et 28 mai 1858.

Cette demande est instruite comme il est dit aux art. 2, 3 et 4.

TITRE II.

CONDITIONS DES PRÊTS ET SURVEILLANCE DE L'ADMINISTRATION SUR L'EXÉCUTION ET L'ENTRETIEN DES TRAVAUX.

Art. 6. — Les fonds prêtés ne peuvent être employés qu'aux travaux du drainage; le Crédit foncier doit s'assurer qu'ils reçoivent leur destination.

Art. 7. — Les travaux sont exécutés par l'emprunteur, sous la surveillance de l'administration.

Le montant du prêt est remis à l'emprunteur par acomptes successifs, aux époques fixées et proportionnellement au degré d'avancement des travaux constatés par l'ingénieur chargé de la surveillance, de manière que le solde ne soit versé qu'après leur exécution complète.

Art. 8. — L'ingénieur doit refuser le certificat nécessaire à l'emprunteur pour toucher tout ou partie du prêt, si les travaux sont mal exécutés.

En cas de réclamation contre le refus de l'ingénieur, il est statué par le préfet, qui suspend provisoirement, s'il y a lieu, le payement des termes de l'emprunt.

Si les travaux sont interrompus sans que l'emprunteur ait remboursé, le préfet peut autoriser la Société du Crédit foncier à faire exécuter, en son lieu et place, les travaux nécessaires pour rendre productive la dépense déjà faite, jusqu'à concurrence des sommes à verser pour compléter le prêt.

Le tout sans préjudice des actions à intenter par la Société du Crédit foncier devant les tribunaux civils, à raison de l'inexécution du contrat.

Art. 9. — L'entretien des travaux de drainage reste soumis au contrôle du Crédit foncier, jusqu'à l'entière libération de l'emprunteur.

TITRE III.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Art. 10. — Le département de l'agriculture, du commerce et des travaux publics supporte les frais de l'instruction administrative des demandes de prêts et de surveillance des travaux.

Les frais de l'expertise mentionnée dans l'art. 6 de la loi du 17 juillet 1856, ceux de l'acte de prêt, de l'inscription du privilège et de l'hypothèque supplémentaire, dans le cas où elle a été requise, enfin le coût des mainlevées et des quittances, sont seuls à la charge de l'emprunteur.

Le montant en est recouvré par le Crédit foncier dans le cas où il en aurait fait l'avance.

Art. 11. — Nos Ministres secrétaires d'État aux départements de l'agriculture, du commerce et des travaux publics, et des finances, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret.

III.

Législation relative aux prêts à faire aux départements, aux communes, aux associations syndicales, aux hospices et autres établissements.

Loi qui autorise la Société du Crédit foncier de France à prêter aux départements, aux communes et aux associations syndicales les sommes qu'ils auraient obtenu la faculté d'emprunter.

6 juillet 1860.

Art. 1er. — La Société du Crédit foncier de France est autorisée à prêter, dans les conditions ci-après, aux départements, aux communes et aux associations syndicales, les sommes qu'ils auraient obtenu la faculté d'emprunter.

Art. 2. — Les prêts sont consentis avec ou sans affectation hypothécaire, et remboursables, soit à long terme, par annuités, soit à court terme, avec ou sans amortissement.

Art. 3. — Ils sont réalisables en numéraire.

Art. 4. — La commission allouée au Crédit foncier, pour frais d'administration, ne peut excéder 45 centimes pour 100 francs par an (1).

Art. 5. — En représentation des prêts et jusqu'à concurrence de leur montant, le Crédit foncier est autorisé à créer et à négocier des obligations, en se conformant aux règles établies au titre V de ses statuts.

Ces obligations jouiront de tous les droits et privilèges attachés aux obligations foncières ou lettres de gage par les lois et décrets concernant le Crédit foncier.

---

(1) Par délibération du conseil d'administration du 5 novembre 1879, cette commission a été supprimée.

Elle a été rétablie le 7 février 1883 pour les prêts aux associations syndicales et et fixée à 0,40 pour 100.

Art. 6. — Les créances provenant des prêts aux communes, aux départements et aux associations syndicales, sont affectées par privilège au payement des obligations créées en vertu de la présente loi.

Les créances provenant des prêts hypothécaires demeurent affectées, par privilège, au payement des obligations créées en représentation de ces prêts.

Art. 7. — Le Crédit foncier pourra, avant la réalisation des prêts qui sont l'objet de la présente loi, émettre des titres provisoires pour une somme qui n'excédera pas cinq millions.

Art. 8. — Le chiffre des actions émises par le Crédit foncier sera maintenu dans la proportion de 1/20e au moins des obligations ou titres en circulation.

Art. 9. — En cas de remboursement par anticipation, l'indemnité à payer par le débiteur est fixée à 50 centimes pour 100 francs, soit 1/2 p. 100 du capital remboursé.

Par dérogation à l'art. 63 des statuts du Crédit foncier, cette règle est applicable à toutes les opérations faites par le Crédit foncier.

Loi relative aux emprunts à faire par les départements, les communes, les hospices et autres établissements.

(26 février 1862.)

Art. 1er. — Les dispositions de la loi du 6 juillet 1860 concernant les prêts que la Société du Crédit foncier de France est autorisée à faire aux départements, aux communes et aux associations syndicales, sont applicables aux prêts à faire aux hospices et aux établissements publics.

Art. 2. — Les mêmes dispositions sont applicables aux prêts à faire par la Société du Crédit foncier aux établissements religieux et de bienfaisance dûment autorisés, et à tous autres établissements reconnus d'utilité publique, lorsque ces prêts ont pour objet le payement de la soulte stipulée au profit du Trésor par la loi du 12 fév. 1862, relative à la conversion du 4 et du 4 1/2 p. 100 en rentes 3 p. 100.

Art. 3. — Les dispositions de la loi du 19 juin 1857 sont applicables aux dépôts de rentes servant de garantie aux avances faites par le Crédit foncier en vertu des deux articles précédents.

Art. 4. — Les départements, les communes et les établissements désignés à l'art. 1er sont autorisés à emprunter les sommes nécessaires au payement de la soulte stipulée au profit du Trésor, en vertu de la loi du 12 fév. 1862, relative à la conversion du 4 p. 100 et du 4 1/2 p. 100 en rentes 3 p. 100.

Les conditions des traités à passer pour la réalisation de ces emprunts seront soumises à l'approbation des préfets.

Décret portant promulgation en Algérie de la loi du 6 juillet 1860, qui autorise le Crédit foncier à prêter aux communes, aux départements et aux associations syndicales.

17 janvier 1863.

NAPOLÉON, etc.;

Vu le décret du 13 janvier 1860, qui étend au territoire de l'Algérie le privilège du Crédit foncier de France;

Sur le rapport de notre Ministre secrétaire d'État au département de la guerre et d'après les propositions du gouverneur général de l'Algérie,

Avons décrété et décrétons ce qui suit :

Art. 1er. — La loi du 6 juillet 1860, qui autorise la Société du Crédit foncier de France à prêter aux départements, aux communes et aux associations syndicales les sommes qu'ils auraient obtenu la faculté d'emprunter, sera promulguée en Algérie et y recevra son application.

Art. 2. — Notre Ministre secrétaire d'État au département de la guerre et le gouverneur général de l'Algérie sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret.

IV.

Législation relative aux opérations du Crédit foncier de France avec le Sous-Comptoir des Entrepreneurs.

Loi qui substitue la Société du Crédit foncier de France au Comptoir d'escompte de Paris, pour toutes les opérations de ce Comptoir avec le Sous-Comptoir de entrepreneurs de bâtiments.

(26 mai 1860.)

Art. 1er. — La Société du Crédit foncier de France est substituée au Comptoir d'escompte de Paris, pour toutes les opérations qu'il a été autorisé à effectuer avec le Sous-Comptoir des entrepreneurs de bâtiments, par les décrets des 24 mars et 4 juillet 1848 (1).

Art. 2. — La Société du Crédit foncier jouira, à cet effet, des privilèges et garanties accordés au Comptoir d'escompte par décrets des 24 mars, 4 juillet et 23 août 1848, et par la loi du 6 juin 1857 (2).

(1 et 2) (24 mars 1848.)

Loi qui autorise l'établissement de Sous-Comptoirs de garantie dans les villes où un Comptoir d'escompte existera.

Le Gouvernement provisoire, considérant que le décret du 8 mars 1848, relatif aux Comptoirs nationaux d'escompte, ne permet à ces établissements de faire

Décret prorogeant la Société du Sous-Comptoir des entrepreneurs pour trente années, et auparavant : 1° les modifications aux statuts de ladite Société; 2° la prorogation pour dix années, à partir du 18 mars 1867, du traité qui règle les rapports du Crédit foncier et du Sous-Comptoir des entrepreneurs.

(20 juin 1856.)

NAPOLÉON, par la grâce de Dieu et la volonté nationale, Empereur des Français, à tous présents et à venir, salut.

---

l'escompte que des valeurs revêtues de deux signatures au moins; que le plus grand nombre des petits commerçants, des industriels et des agriculteurs ne peuvent avoir cette seconde signature; qu'ils se trouvent ainsi privés des ressources du Comptoir, n'ayant d'autres moyens de crédit qu'un actif nécessairement immobilisé entre leurs mains; qu'il importe de faire participer aux bienfaits du crédit, par des institutions démocratiques, tous les membres de la société qui en avaient été déshérités jusqu'à présent; sur la proposition du secrétaire général du Gouvernement provisoire, directeur du Comptoir national d'escompte,

Décrète :

Art. 1er. — Dans les villes où un Comptoir d'escompte existera, il pourra être établi, soit par localité, soit par agrégations d'industries, des Sous-Comptoirs de garantie destinés à servir d'intermédiaires entre l'industrie, le commerce et l'agriture, d'une part, et les Sous-Comptoirs nationaux d'escompte, de l'autre.

Art. 2. — Les Sous-Comptoirs seront organisés au moyen de Sociétés anonymes dont le fonds social ne pourra être moindre de cent mille francs, divisés en actions au porteur de cent francs chacune. Ils seront autorisés à fonctionner, quel que soit le nombre des actions souscrites

Art. 3. — Le directeur de ces Sous-Comptoirs sera nommé par le Ministre des finances, et sera, de droit, président du Conseil d'administration. Une commission sera en outre déléguée par le Comptoir de la circonscription auprès de ce Conseil d'administration, et chargée de surveiller les opérations du Sous-Comptoir.

Art. 4. — Les opérations des Sous-Comptoirs consisteront à procurer aux commerçants, industriels et agriculteurs, soit par engagement direct, soit par aval, soit par endossement, l'escompte de leurs titres et effets de commerce auprès du Comptoir principal, moyennant des sûretés données aux Sous-Comptoirs par voie de nantissement sur marchandises, récépissés des magasins de dépôt, titres et autres valeurs.

Art. 5.—Le fonds social des Sous-Comptoirs n'est pas destiné à la réalisation de l'escompte, mais seulement à garantir les opérations du Sous-Comptoir envers le Comptoir principal. En conséquence, tous les fonds constituant le capital social seront versés au Comptoir principal, dont le Sous-Comptoir de garantie formera l'annexe, et portés au crédit de ce dernier et productifs d'intérêts.

Art. 6. — Les Sous-Comptoirs ne pourront se livrer à aucune opération de quelque nature que ce soit, si ce n'est comme intermédiaire du Comptoir principal, afin que l'actif des Sous-Comptoirs soit exclusivement affecté à la garantie des opérations admises par le Comptoir principal.

Art. 7.—Pour compléter et même pour augmenter leur capital social, les Sous-Comptoirs seront autorisés à faire sur chaque opération une retenue de 5 p. 100,

Sur le rapport de notre Ministre, secrétaire d'État au département des finances;

---

qui sera portée au crédit de chaque commerçant, industriel et agriculteur, lequel deviendra propriétaire d'une action à mesure que ces retenues auront atteint le chiffre de 100 francs.

Art. 8. — Les Sous-Comptoirs seront autorisés à prélever, sur le produit net des sommes procurées, 1/4 p. 100 par mois, de commission, indépendamment des frais de magasinage ou autres.

Art. 9. — Par dérogation aux dispositions du Code civil relatives à l'exécution et aux effets du nantissement, les Sous-Comptoirs sont autorisés, huitaine après une simple mise en demeure, sans qu'il soit besoin d'aucune autorisation de justice, à faire procéder à la vente publique des marchandises données en nantissement par les officiers ministériels compétents.

Art. 10. — Tous actes qui auront pour objet de constituer les nantissements au profit des Sous-Comptoirs, par voie de transport ou autrement, et d'établir leurs droits comme créanciers, seront enregistrés au droit fixe de 2 fr. 20 cent.

Art. 11. — Les actes de société contenant les statuts des Sous-Comptoirs seront dispensés de l'avis du Conseil d'État et de toute formalité autre que l'insertion au *Bulletin des lois*. Ils seront passés en présence du directeur nommé par le Ministre, et enregistrés gratuitement.

Art. 12. — Les dispositions des lois antérieures ne seront pas applicables en ce qu'elles peuvent avoir de contraire au présent décret.

(11 avril 1848.)

Arrêté portant établissement du Sous-Comptoir de garantie des entrepreneurs.

Le membre du Gouvernement provisoire, Ministre des finances, en exécution du décret du 24 mars 1848 et sur la proposition du directeur du Comptoir national d'escompte de Paris, délégué du Gouvernement provisoire,

Arrête :

Art. 1er. — Il sera établi près le Comptoir national d'escompte de Paris un Sous-Comptoir de garantie qui s'appliquera exclusivement à tout ce qui concerne le commerce et l'industrie du bâtiment, et comprend les entrepreneurs-constructeurs, les maîtres maçons, charpentiers, serruriers, menuisiers, peintres, couvreurs, marbriers, plombiers, fumistes, sculpteurs, paveurs, terrassiers, fabricants et marchands de briques et terres cuites, carriers et plâtriers, marchands de chaux, entrepreneurs de trottoirs.

Art. 2. — Le citoyen Gabriel-Charles Veyret est nommé directeur de ce Sous-Comptoir. En cette qualité, le citoyen Veyret est autorisé à concourir à l'acte de société qui contiendra les statuts du Sous-Comptoir à la tête duquel il est placé, en se conformant aux dispositions du décret précité.

Art. 3. — Le présent arrêté sera déposé au secrétariat général, et notifié à qui de droit.

(4 juillet 1848.)

Loi tendant à secourir les différentes industries qui se rattachent au bâtiment.

Art. 1er. — Par dérogation aux dispositions du décret du 24 mars 1848, le Sous-Comptoir des entrepreneurs de bâtiments est autorisé à prêter sur garanties mobi-

Vu le décret du 24 mars, l'arrêté du 11 avril, les lois des 4 juillet et 23 août 1848;

---

lières et immobilières de toute nature, soit par voie de transport, de dépôt ou de nantissement pour les garanties mobilières, soit par voie d'hypothèque ou de privilège, conformément à l'art. 2103 du Code civil, pour les garanties immobilières

Il est, en outre, autorisé à escompter toutes valeurs à deux ou plusieurs signatures, se rattachant au bâtiment.

Art. 2. — Les opérations continueront d'avoir lieu par l'intermédiaire du Comptoir national. Les garanties données au Sous-Comptoir profiteront au Comptoir national et à la Banque de France, et leur seront acquises par le simple endossement des valeurs.

Art. 3. — Le Sous-Comptoir est autorisé à conserver les fonds constituant son capital social, et aussi à retirer du Comptoir national ceux qu'il y aurait déjà déposés.

Art. 4. — Le Ministre des finances est autorisé à prêter au Sous-Comptoir une somme de cinq cent mille francs (500,000 fr.), sans intérêts pendant trois ans.

Art. 5.—Il est en outre autorisé à garantir, vis-à-vis le Comptoir national et la Banque de France, toutes les opérations du Sous-Comptoir jusqu'à concurrence d'une somme de quatre millions cinq cent mille francs (4.500,000 fr.), sur laquelle seront prélevées les pertes qui pourraient résulter de ses opérations.

Art. 6. — Les autres dispositions du décret du 24 mars 1848 qui ne seraient pas contraires au présent décret sont maintenues.

Le Ministre des finances et les directeurs du Comptoir national et du Sous-Comptoir des entrepreneurs sont chargés, etc..

(23 août 1848.)

Loi relative aux prêts sur dépôts de marchandises.

Art. 2. . . . . .

Les Comptoirs nationaux d'escompte et Sous-Comptoirs de garantie pourront exercer leurs droits conformément aux dispositions de l'art. 9 du décret du 24 mars 1838, relatif aux Sous-Comptoirs ; ces dispositions s'appliquent non seulement aux marchandises, mais encore aux titres et aux valeurs donnés en nantissement.

. . . . . .

(10 juin 1853.)

Extrait de la loi relative aux Comptoirs et Sous-Comptoirs d'escompte.

Art. 1er. — Les Comptoirs et les Sous-Comptoirs d'escompte pourront être établis ou prorogés avec les droits énoncés dans les art. 9 et 10 du décret du 24 mars, et dans l'alinéa deuxième de l'art. 2 du décret du 23 août 1848, mais sans aucun concours ni aucune garantie de la part de l'État, des départements et des communes.

. . . . . .

Art. 2. — Les lois, décrets et arrêtés relatifs aux Comptoirs et Sous-Comptoirs d'escompte continueront à être appliqués aux établissements actuellement existants, jusqu'à l'expiration du terme pour lequel ils ont été prorogés.

Vu les lois des 10 juin 1853 et 26 mai 1860;

Vu nos décrets des 13 juin 1857, 4 juin 1860 et 18 mai 1861;

Vu les délibérations de l'assemblée générale de la Société du Sous-Comptoir des entrepreneurs de bâtiments, en date des 26 mai 1863 et 21 février 1866, et celle de l'assemblée générale de la Société du Crédit foncier, en date du 29 avril 1866;

Vu les délibérations des conseils d'administration du Sous-Comptoir des entrepreneurs et du Crédit foncier de France, en date des 14 et 16 mars, et 11 mai 1866;

Vu la convention passée le 17 mars 1866, entre le gouverneur du Crédit foncier de France et le directeur du Sous-Comptoir des entrepreneurs, aux termes de laquelle le traité du 19 mars 1859, intervenu entre le Crédit foncier de France et le Sous-Comptoir, est prorogé pour dix années, à partir du 18 mars 1867;

Vu l'avis de la Chambre de commerce de Paris et celui de la commission municipale de la même ville;

Vu les art. 29 à 37, 40 et 45 du Code de commerce;

Notre Conseil d'État entendu,

Avons décrété et décrétons ce qui suit :

Art. 1er. — La durée de la Société anonyme formée à Paris pour l'exploitation du Sous-Comptoir des entrepreneurs est prorogée pour trente années.

La Société continuera, aux termes de la loi du 10 juin 1853, à profiter du bénéfice des dispositions des art. 9 et 10 du décret du 24 mars

---

(6 juin 1857.)

Loi relative au Sous-Comptoir des entrepreneurs de bâtiments.

Article unique. — La garantie destinée, aux termes de l'art. 5 du décret du 4 juillet 1848, à couvrir vis-à-vis le Comptoir d'escompte et la Banque de France les pertes résultant des opérations du Sous-Comptoir des entrepreneurs de bâtiments, est restreinte à deux millions cinq cent mille francs (2,500,000 fr.), et maintenue pendant dix ans.

Cette garantie ne pourra être invoquée qu'après l'épuisement complet de la réserve et du fonds social.

(13 juin 1857.)

Extrait du décret impérial portant prorogation de la durée de la Société anonyme formée à Paris pour l'administration du Sous-Comptoir des entrepreneurs de bâtiments.

Art. 1er. — La durée de la Société anonyme formée à Paris pour l'administration du Sous-Comptoir des entrepreneurs de bâtiments est prorogée pour dix années. La Société continuera, aux termes de la loi du 10 juin 1853, à profiter du bénéfice des dispositions des art. 9 et 10 du décret du 24 mars 1848, et de l'alinéa deuxième de l'art. 2 du décret du 23 août de la même année.

1848 et de l'alinéa deuxième de l'art. 2 du décret du 23 août de la même année.

Art. 2. — Sont approuvées ;

1° Les modifications apportées aux statuts du Sous-Comptoir des entrepreneurs de bâtiments, telles qu'elles sont contenues dans l'acte ci-annexé (1), passé les 22, 25 et 29 mai 1866, devant Me Cottin et son collègue, notaires à Paris;

2° La convention ci-dessus visée, laquelle demeurera annexée au présent décret.

---

(1) **Statuts du Sous-Comptoir des Entrepreneurs de bâtiments.**

29 mai 1866.

TITRE Ier.

OBJET ET DÉNOMINATION DE LA SOCIÉTÉ.

Art. 1er. — La Société anonyme formée par acte passé les 31 mars, 5, 6, 11 et 12 avril 1848, devant Me Esnée et son collègue, notaires à Paris, pour l'administration et l'exploitation du *Sous-Comptoir des entrepreneurs de bâtiments*, et qui, aux termes de deux autres actes, l'un du 28 mai 1851, reçu par les mêmes notaires, l'autre du 3 juin 1857, reçu par Me Cottin et son collègue, notaires à Paris, a été prorogée de nouveau pour trente années, à partir de cette dernière date, aux clauses et conditions suivantes :

Elle conserve la dénomination de Sous-Comptoir des entrepreneurs, avec les droits et privilèges consacrés par les actes du Gouvernement, en date des 24 mars, 4 juillet et 23 août 1848, et sauf les restrictions résultant du traité fait avec le Crédit foncier de France et du décret qui l'a sanctionné.

Ce *Sous-Comptoir* s'applique exclusivement à tout ce qui concerne le commerce et l'industrie du bâtiment et des travaux publics, et comprend notamment les entrepreneurs de constructions, les propriétaires-constructeurs, les maîtres maçons, charpentiers, serruriers, quincailliers, menuisiers, peintres, couvreurs, marbriers, plombiers, fumistes, sculpteurs, paveurs, terrassiers, fabricants et marchands de briques et terres cuites, carriers et plâtriers, marchands de chaux, entrepreneurs de trottoirs, ainsi que les constructeurs de barques et navires et les déchireurs de bateaux, les carroleurs, les fabricants d'échelles, les parqueteurs, rampistes, tapissiers, miroitiers, décorateurs, treillageurs, entrepreneurs de plantations et de promenades publiques, ornemanistes, les scieurs de bois pour la construction, et toute personne se rattachant à ces diverses industries par la nature de ses opérations ou des valeurs et objets donnés en garantie.

La durée de la Société pourra être prorogée conformément aux dispositions des art. 40 et 43 des présents statuts.

Art. 2. — Le fonds social est fixé à CINQ MILLIONS de francs.

Il est divisé en cinquante mille actions de cent francs chacune.

Art. 3. — Les actionnaires ne sont responsables que jusqu'à concurrence du montant de leurs actions.

Art. 4. — Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans le partage des bénéfices, à une part proportionnelle au nombre des actions émises.

Art. 3. — L'autorisation donnée à la Société pourra être révoquée en cas de violation ou de non-exécution des statuts, sans préjudice des droits des tiers.

Art. 5. — Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelques mains qu'il passe.

La possession d'une action emporte adhésion de plein droit aux statuts de la Société et aux décisions de l'assemblée générale.

Art. 6. — Toute action est indivisible : la Société ne reconnaît qu'un propriétaire pour une action.

Les héritiers ou créanciers d'un actionnaire ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, provoquer l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la Société, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration : ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux délibérations de l'assemblée générale.

Art. 7.—Les titres des actions libérées sont nominatifs ou au porteur.

Ces titres sont extraits d'un registre à souche, numérotés et revêtus de la signature du directeur et de deux administrateurs.

Ils portent le timbre de la Société.

Art. 8. — Les titres nominatifs se négocient par un transfert, rédigé en double original, dont l'un est signé par le cédant et l'autre par le cessionnaire.

Ces transferts sont remis à la Société, et mention en est faite au dos du titre par le directeur.

La Société peut exiger que la signature et la capacité des parties soient certifiées par un agent de change, et, dans ce cas, elle n'est pas responsable de la validité du transfert.

Les titres au porteur se transmettent par simple tradition.

Art. 9. — Tout actionnaire peut déposer ses titres dans la caisse sociale et réclamer en échange un récépissé nominatif.

Le Conseil d'administration détermine les conditions, le mode de délivrance, les frais de récépissé et ceux d'échange de titres.

TITRE II.

DES OPÉRATIONS DU SOUS-COMPTOIR.

Art. 10. — Les opérations du *Sous-Comptoir* consistent : 1° à procurer aux commerçants et industriels spécifiés par l'art. 1er, soit par aval, soit par endossement, l'escompte de leurs titres et effets de commerce, moyennant des sûretés données conformément aux décrets précédemment rappelés; 2° à escompter et réescompter les effets à deux ou plusieurs signatures, se rattachant au bâtiment, dans les conditions fixées par le conseil d'administration.

Le tout conformément aux lois et décrets qui régissent l'institution du Sous-Comptoir et sous le contrôle du Crédit foncier de France.

Les valeurs créées par les accrédités du *Sous-Comptoir* seront, après avoir été revêtues des endos du *Sous-Comptoir*, remises au Crédit foncier, qui en fera les fonds deux jours après.

Il ne pourra être donné aucun désistement d'hypothèque ou de privilège, ni aucune mainlevée d'inscriptions, que du consentement commun du Crédit foncier et du *Sous-Comptoir*.

Art. 4. — La Société sera tenue de publier, tous les mois, sa situation dans les journaux d'annonces judiciaires du département de la Seine.

Elle remettra un relevé de cette situation au Ministre des finances,

---

Les opérations du *Sous-Comptoir* ne s'appliqueront à aucun autre genre de commerce ou d'industrie que celui pour lequel il a été institué.

Le quart du fonds social du *Sous-Comptoir* reste à sa disposition. Les trois autres quarts seront déposés au Crédit foncier, à titre de garantie, ils seront, sur la demande du *Sous-Comptoir*, employés par le Crédit foncier dans les opérations présentées par le *Sous-Comptoir*.

Le *Sous-Comptoir* ne remettra au Crédit foncier que des effets dont l'échéance n'excédera pas quatre-vingt-dix jours pour le papier payable dans Paris, et soixante-quinze jours pour le papier payable dans les départements.

Pour les effets sur les départements, l'échéance pourra être étendue à quatre-vingt-dix jours, mais seulement à l'égard des effets payables sur les places où il existera une succursale de la Banque de France.

Il ne sera admis aucun effet d'une échéance de moins de cinq jours.

Art. 11.—Le taux et les conditions de l'escompte, les droits de commission et de recouvrement, les frais de magasinage et autres, sont réglés par le Conseil d'administration.

TITRE III.

COMPTES SEMESTRIELS. — DIVIDENDES. — FONDS DE RÉSERVE.

Art. 12. — L'année sociale commence le 1er novembre et finit le 31 octobre.

Tous les six mois, les livres et les comptes sont arrêtés et balancés, puis soumis, à la fin de l'année sociale, à l'assemblée générale annuelle des actionnaires, qui les approuve ou les rejette définitivement et fixe le montant du dividende.

A l'expiration du premier semestre de l'année sociale, le Conseil d'administration peut, eu égard à la situation de la Société, autoriser le payement aux actionnaires d'un acompte sur le montant des bénéfices nets réalisés. Le payement à faire à l'expiration du deuxième semestre, s'il y a lieu, se composera de la différence entre le chiffre total du dividende fixé par l'assemblée générale et l'acompte provisoire autorisé par le Conseil d'administration, comme il est dit ci-dessus.

Les créances en souffrance ne pourront être comprises, dans le compte de l'actif, pour un chiffre excédant 75 p. 100 de leur valeur nominale.

Lorsque les bénéfices s'élèveront à plus de 5 p. 100 par an du capital réalisé, il sera exercé sur l'excédent une retenue qui ne pourra dépasser 20 p. 100 de cet excédent, et dont le montant sera attribué au fonds de réserve; le surplus sera réparti entre toutes les actions.

Si le dividende de l'année n'atteignait pas 5 p. 100 du capital réalisé, la somme nécessaire pour le porter à cette proportion pourra être prise sur le fonds de réserve.

Art. 13. — A l'expiration de la Société, et après liquidation de ses engagements, la réserve sera partagée entre tous les actionnaires.

Art. 14. — Tous les dividendes dûment annoncés dans les journaux d'annonces légales du département de la Seine, et non réclamés dans les cinq ans de leur exigibilité, sont prescrits au profit de la Société, conformément à l'art. 2277 du Code Napoléon.

au préfet de la Seine, au préfet de police, à la Chambre de commerce de Paris et au greffe du tribunal de commerce de la Seine.

Art. 5. — La société devra, en outre, fournir au Ministre des finances,

---

TITRE IV.

DE L'ADMINISTRATION DU SOUS-COMPTOIR.

Art. 15.— Le *Sous-Comptoir* est administré par un Conseil composé d'un directeur et de quinze administrateurs.

Le directeur préside le Conseil. En cas d'empêchement, le Conseil choisit le président parmi ses membres.

Art. 16.— Les administrateurs sont nommés par l'Assemblée générale des actionnaires.

En entrant en fonctions, chacun d'eux est tenu de justifier de la propriété de cent actions complètement libérées, qui sont inaliénables pendant la durée de ses fonctions et dont les titres restent déposés dans la caisse de la Société.

Les administrateurs sont renouvelés par tiers chaque année; les membres sortants peuvent toujours être réélus.

Les administrateurs aujourd'hui en fonctions sont maintenus; ils seront renouvelés par ordre d'ancienneté.

Art. 17. — Dans le cas de retraite, de décès ou d'empêchement permanent d'un ou de plusieurs administrateurs, il pourra être pourvu à leur remplacement provisoire jusqu'à la première assemblée générale.

Toutefois si, par l'effet d'une cause quelconque, le nombre des administrateurs nommés par l'Assemblée générale était réduit à moins de huit, l'Assemblée serait immédiatement convoquée à l'effet de compléter le Conseil d'administration.

Les membres nommés en exécution des dispositions qui précèdent ne demeurent en fonctions que pendant le temps restant à courir sur l'exercice de leurs prédécesseurs.

Art. 18. — Les administrateurs reçoivent des jetons de présence dont la valeur est fixée par l'assemblée générale.

Le directeur a seul droit à un traitement.

Art. 19. — Le directeur est nommé par le Ministre des finances.

Son traitement est fixé par une délibération du Conseil d'administration.

Il doit être propriétaire de deux cents actions complètement libérées. Ces actions sont affectées, par privilège, à la garantie de sa gestion, et demourent inaliénables jusqu'à l'apurement de ses comptes; elles sont déposées dans la caisse de la Société,

Art. 20. — En cas d'absence ou d'empêchement du directeur, ses fonctions sont, avec l'approbation du Ministre des finances, déléguées par le Conseil à l'un des administrateurs.

Art. 21. — Le Conseil d'administration peut, pour des causes graves et par une décision prise à la majorité de dix voix au moins, demander au Ministre des finances de suspendre le directeur.

Art. 22.— Le Conseil nomme chaque année un secrétaire choisi parmi les administrateurs, et qui peut être indéfiniment réélu.

Cette nomination est faite à la majorité absolue, au premier tour de scrutin, et ensuite à la majorité relative.

Art. 23. — Le Conseil d'administration se réunit au moins une fois par semaine.

sur sa demande ou à des époques par lui déterminées, des états présentant la situation de la caisse, du portefeuille et des comptes, ainsi que le mouvement des opérations.

Il se réunit extraordinairement toutes les fois que le directeur le juge nécessaire, ou que la demande en est faite par trois administrateurs.

Deux administrateurs sont, pendant une semaine, spécialement chargés de suivre les opérations du *Sous-Comptoir*, et d'assister aux séances du Conseil d'appréciation et d'escompte.

Art. 24. — Aucune délibération n'est valable sans le concours du directeur et de huit administrateurs, sauf les cas prévus par l'art. 21.

Les résolutions sont prises à la majorité absolue des voix ; en cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Le vote du directeur, s'il est contraire à la délibération, en suspend l'exécution pendant quarante-huit heures, après lequel délai il est procédé à une délibération nouvelle et définitive, et qui doit être prise à la majorité absolue des voix.

Art. 25. — Le Conseil tient registre de ses délibérations, lesquelles, après que la rédaction en a été approuvée, sont signées par le président et le secrétaire, ou par les membres qui les suppléent en cas d'empêchement.

Les copies et extraits de ces délibérations, à produire en justice ou ailleurs, sont certifiés par le directeur ou par le membre du Conseil qui a présidé la séance.

Art. 26. — Le Conseil est investi des pouvoirs les plus étendus pour l'administration des affaires de la Société.

Sur la proposition du directeur, il fixe les dépenses générales de l'administration, lesquelles doivent être déterminées chaque année et d'avance.

Il autorise, dans les limites des statuts, toutes les opérations du *Sous-Comptoir*, et en détermine les conditions.

Il autorise tous traités, transactions et compromis, toutes acquisitions et ventes d'immeubles, d'objets mobiliers, de créances et autres droits incorporels reconnus nécessaires pour le recouvrement des créances de la Société, tous emprunts et toutes affectations hypothécaires qui seraient la conséquence de ces acquisitions, toutes cessions des mêmes droits avec ou sans garantie, tous désistements d'hypothèque, abandon de droits réels ou personnels, mainlevées d'inscriptions ou d'oppositions avec ou sans payement, enfin, toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant.

Ces actions sont exercées en son nom, aux poursuites et diligences du directeur.

Il arrête les bilans semestriels et les comptes qui doivent être soumis à l'assemblée générale des actionnaires.

Il fait chaque année à cette assemblée un rapport sur les comptes et sur la situation des affaires sociales.

Ce rapport est imprimé et distribué à chacun des membres de l'assemblée ; des exemplaires en sont immédiatement adressés au Ministre des finances, au Ministre de l'agriculture, du commerce et des travaux publics, au Préfet de la Seine, à la Chambre de commerce de Paris, au Tribunal de commerce de la même ville, à la Banque de France et au Crédit foncier.

Art. 27. — Le directeur est chargé de l'exécution des délibérations du Conseil.

A cet effet, il représente la Société vis-à-vis des tiers.

Il signe la correspondance, les acquits ou endossements d'effets et autres titres,

Art. 6. — La gestion de la Société pourra être soumise à la vérification des délégués du Ministre des finances, toutes les fois que celui-ci le jugera convenable. Il sera donné à ces délégués communication des

---

les quittances et décharges, les transferts de rentes, d'actions ou autres valeurs, les acceptations de transfert, les désistements d'hypothèques et mainlevées d'inscriptions ou d'oppositions avec ou sans payement, les conventions, marchés et transactions, et généralement tous actes portant engagement de la part de la Société.

Il fixe l'organisation des bureaux et les appointements et salaires des agents et employés.

Il les nomme et les révoque.

Il signe, conjointement avec deux administrateurs, les titres provisoires ou définitifs des actions.

Il dirige le travail des bureaux.

Il peut, avec autorisation du Conseil, constituer des mandataires pour un ou plusieurs objets déterminés.

Art. 28. — Le Conseil d'administration est assisté, quand il y a lieu, par un comité d'escompte ou d'appréciation. Ce comité est composé par subdivision des industries qu'embrasse le *Sous-Comptoir*.

Les membres sont nommés par le Conseil d'administration, qui en détermine le nombre.

Les deux membres du Conseil d'administration de service font partie du comité d'escompte et d'appréciation.

Art. 29. — Le gouverneur et les sous-gouverneurs du Crédit foncier ont le droit d'assister aux séances du Conseil d'administration et aux assemblées générales des actionnaires.

Le Crédit foncier a près du *Sous-Comptoir* un délégué qui surveille ses opérations et lui en rend compte; les livres, la comptabilité et généralement toutes les écritures sociales doivent lui être communiqués à toutes réquisitions. Aucune opération du *Sous-Comptoir* ne peut être faite sans le consentement exprès du Crédit foncier.

Le Conseil d'administration du *Sous-Comptoir* demeurant exclusivement chargé de la gestion de cet établissement, le droit de surveillance conféré au Crédit foncier par les dispositions qui précèdent est exercé dans son intérêt seul, et ne peut engager sa responsabilité vis-à-vis des tiers.

TITRE V.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

Art. 30. — L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des actionnaires.

Elle se compose de tous les actionnaires possédant au moins vingt-cinq actions.

Pour avoir le droit de faire partie de l'assemblée générale, les actionnaires doivent déposer leurs actions au siège de la Société, dix jours au moins avant l'époque fixée pour la réunion.

Il leur est délivré en échange un récépissé nominatif qui leur sert de carte d'entrée à l'Assemblée générale.

La liste des actionnaires qui ont effectué le dépôt de leurs actions est arrêtée par le Conseil d'administration; elle porte, à côté du nom de chacun d'eux, le nombre des actions dont il est propriétaire.

registres des délibérations, ainsi que de tous les livres, souches, comptes, documents et pièces appartenant à la Société; les valeurs de caisse et de portefeuille leur seront également représentées.

Cette liste est tenue à la disposition de tous les actionnaires qui veulent en prendre connaissance; le jour de la réunion, elle est déposée sur le bureau.

Art. 31. — Nul ne peut se faire représenter à l'assemblée que par un mandataire membre de cette assemblée.

Art. 32. — L'assemblée générale se réunit de droit, chaque année, dans le courant du mois de décembre.

Elle se réunit, en outre, extraordinairement, dans les cas prévus par les art. 17, 21, 44 et 45, et toutes les fois que le Conseil en reconnaît l'utilité.

Art. 33. — Les convocations ordinaires et extraordinaires sont faites par un avis inséré, vingt jours au moins avant l'époque de la réunion, dans les journaux d'annonces légales.

Cet avis doit contenir l'indication sommaire de l'objet de la réunion.

Art. 34. — Les délibérations de l'assemblée générale ne sont valables dans une première réunion que par la présence de trente membres au moins, étrangers au Conseil d'administration du *Sous-Comptoir*, et représentant un quart des actions émises.

Art. 35. — Si ces conditions ne sont pas remplies sur une première convocation, il en est fait une seconde dans les mêmes formes et avant le terme de quinzaine.

Dans ce cas, le délai entre la convocation et la réunion de l'assemblée est réduit à dix jours, et le délai pour le dépôt des actions à cinq jours.

Les membres présents à la seconde réunion délibèrent valablement, quel que soit leur nombre et celui des actions possédées par eux, mais seulement sur les objets à l'ordre du jour de la première réunion.

Art. 36. — L'ordre du jour est arrêté par le Conseil d'administration; il n'y sera porté que les propositions émanant de ce Conseil, et celles qui lui auront été communiquées huit jours au moins avant la convocation de l'assemblée générale, avec la signature d'actionnaires possédant ensemble un quart du fonds social.

Aucun autre objet que ceux à l'ordre du jour ne peut être mis en délibération.

Art. 37. — L'assemblée est présidée par le directeur ou, à son défaut, par l'administrateur que le Conseil désigne.

Les deux plus forts actionnaires présents, et, sur leur refus, ceux qui les suivent dans l'ordre de la liste, jusqu'à acceptation, sont appelés à remplir les fonctions de scrutateurs.

Les fonctions de secrétaire sont remplies par le secrétaire du Conseil; à son défaut, le bureau désigne le secrétaire.

Art. 38. — Les délibérations sont prises à la majorité des voix des membres présents. Chacun d'eux a autant de voix qu'il possède de fois vingt-cinq actions, sans que personne puisse en avoir plus de cinq en son nom personnel, ni plus de dix tant en son nom propre que comme mandataire.

Art. 39. — L'assemblée générale entend le rapport du Conseil d'administration sur les opérations du *Sous-Comptoir* et la situation des affaires sociales.

Elle approuve ou rejette les comptes.

Elle procède à l'élection des administrateurs qu'il y a lieu de nommer en remplacement de ceux dont les fonctions sont expirées ou devenues vacantes.

Art. 7. — Notre Ministre des finances est chargé de l'exécution du présent décret, qui sera inséré au *Bulletin des lois*, au *Moniteur*, et dans les journaux d'annonces judiciaires du département de la Seine.

Il a été conclu le 19 mars 1859 un premier traité entre le Crédit foncier et le Sous-Comptoir.

Ce traité a été remplacé par un deuxième traité du 15 mars 1880, aujourd'hui en vigueur.

Ces nominations s'effectuent par bulletins secrets et individuels, à la majorité absolue des suffrages des membres présents.

Après deux tours de scrutin, s'il ne s'est pas formé de majorité absolue, l'assemblée procède au ballottage entre les deux candidats qui ont réuni le plus de voix au second tour.

Lorsqu'il y a égalité de voix au scrutin de ballottage, l'avantage appartient au plus âgé.

Art. 40. — Sur la proposition du Conseil d'administration, l'assemblée générale statue sur les questions d'augmentation du fonds social, de modifications ou additions à faire aux statuts, d'extension à donner aux opérations de la Société, de prolongation ou de dissolution anticipée de la Société; enfin, elle confère par ses délibérations au Conseil d'administration les pouvoirs nécessaires pour les cas qui n'auraient pas été prévus par les statuts.

Les délibérations relatives aux divers objets énumérés au présent article ne peuvent être prises que dans une assemblée réunissant le quart du fonds social, à la majorité des voix des membres de l'assemblée et des trois quarts en somme des actions représentées.

Art. 41. — Les délibérations de l'assemblée générale prises conformément aux statuts obligent tous les actionnaires, même les absents et les dissidents.

Elles sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par les membres composant le bureau.

Une feuille de présence, destinée à constater le nombre des membres de l'assemblée et celui de leurs actions, demeure annexée à la minute du procès-verbal; elle est revêtue des mêmes signatures.

Art. 42.— La justification à faire, vis-à-vis des tiers, des délibérations de l'assemblée genérale, résulte des copies ou extraits certifiés conformes par le président.

TITRE VI.

MODIFICATIONS AUX STATUTS.

Art. 43. — Lorsque l'assemblée générale, conformément à l'art. 40, a voté des modifications aux Statuts, le Conseil d'administration, représenté par trois de ses délégués, est de plein droit autorisé à suivre auprès du Gouvernement l'obtention de son approbation aux modifications adoptées, à consentir les changements qui seraient exigés, et à réaliser les actes qui doivent consacrer ces modifications.

TITRE VII.

DISSOLUTION. — LIQUIDATION.

Art. 44.—Si, par des événements quelconques, le capital social se trouvait réduit

Traité entre le Crédit foncier de France et le Sous-Comptoir des entrepreneurs.

(15 mars 1880.)

CHAPITRE Ier.

DES OPÉRATIONS.

Art. 1er. — Toute demande de crédit adressée au Sous-Comptoir sera soumise à son conseil d'administration.

Art. 2. — Si la demande est prise en considération, le conseil nomme une commission choisie par ses membres.

Art. 3. — Cette commission fera un rapport motivé sur lequel interviendra la décision du conseil prononçant sur la quotité et sur la durée du crédit, ainsi que sur toutes les autres conditions.

Art. 4. — Si l'accrédité accepte les conditions déterminées par le conseil d'administration et fournit les garanties stipulées, son dossier, avec sa demande, les plans, s'il y a lieu, le rapport de la commission et un extrait de la délibération du conseil sont remis au Crédit foncier.

Art. 5. — Le Crédit foncier examinera l'affaire à son tour et l'admettra ou la rejettera.

---

aux trois quarts, l'assemblée générale serait immédiatement convoquée, à l'effet de délibérer sur la convenance d'une dissolution anticipée de la Société.

La délibération qui ordonnerait cette dissolution ne pourrait être prise que dans les formes et sous les conditions déterminées au deuxième paragraphe de l'art. 40.

Art. 45. — A l'expiration de la Société, si elle n'est pas prorogée, ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale, sur la proposition du Conseil d'administration, règle le mode de liquidation et nomme les liquidateurs chargés d'y procéder, sous la surveillance du Conseil d'administration.

Le Conseil pourra, en vertu d'une délibération de l'assemblée générale remplissant les conditions exigées par l'art. 40, céder et transporter à une autre Société les droits, actions et obligations de la Société dissoute.

Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale se continuent comme pendant l'existence de la Société.

Elle a notamment le droit d'approuver les comptes de la liquidation, d'en donner quittance.

TITRE VIII.

ÉLECTION DE DOMICILE.

Art. 46. — Toutes notifications ou assignations seront valablement faites au domicile élu par l'actionnaire, sans avoir égard à la distance du domicile réel.

A défaut d'élection de domicile, cette élection aura lieu de plein droit, pour les notifications judiciaires, au parquet de M. le procureur impérial près le tribunal de première instance de la Seine.

Le domicile élu formellement ou implicitement, comme il vient d'être dit, entraînera attribution de juridiction aux tribunaux compétents du département de la Seine.

Art. 6. — Si le Crédit foncier approuve, l'acte constatant la convention est signé par l'accrédité et par le directeur du Sous-Comptoir.

Art. 7. — Dans le cas où, après l'entier achèvement de l'immeuble pour la construction duquel le crédit a été ouvert, ce crédit viendrait à cesser pour une cause quelconque, et où l'accrédité n'acquitterait pas ses effets, il devra remplir les formalités nécessaires pour remplacer le crédit ouvert par un prêt du Crédit foncier.

Ce prêt ne dépassera jamais la moitié de la valeur de l'immeuble offert en hypothèque d'après l'estimation du Crédit foncier.

Il sera réalisé dans les conditions ordinaires des prêts de cet établissement et sera employé à rembourser le crédit ouvert par le Sous-Comptoir.

Toutes les obligations ci-dessus sont imposées aux accrédités par les actes d'ouvertures de crédit.

Art. 8. — Si le découvert du Sous-Comptoir dépasse le produit du prêt consenti par le Crédit foncier, il sera loisible au Sous-Comptoir, ou d'exiger de l'accrédité le remboursement immédiat de la différence ou de lui accorder un délai pour ce remboursement, mais en cédant dans ce cas son rang hypothécaire au Crédit foncier, qui devra toujours être inscrit en première ligne.

Art. 9. — L'obligation de remplacer le crédit par un prêt du Crédit foncier ne sera pas applicable aux crédits ouverts sur nantissement de créances, de valeurs ou de marchandises.

Art. 10. — L'acte d'ouverture de crédit signé, le Sous-Comptoir désignera un architecte pour surveiller l'exécution des travaux et pour certifier successivement le degré d'avancement déterminé pour chaque versement. Le Crédit foncier se réserve le droit de contrôler les appréciations faites par l'architecte du Sous-Comptoir.

Art. 11. — Trois jours avant chaque versement, l'accrédité signera, à l'ordre du Sous-Comptoir, un billet payable à trois mois, ou à toute autre époque que la Banque de France aura fixée pour l'admission des effets à l'escompte.

Art. 12. — Ceux de ces billets qui seront remis à l'escompte du Crédit foncier porteront l'endossement du directeur du Sous-Comptoir.

Art. 13. — Deux jours après, le montant en sera versé au Sous-Comptoir, moins les intérêts, au taux fixé par la Banque de France pour son escompte, et un tiers de la commission totale stipulée dans l'acte d'ouverture de crédit, lesquels intérêts et commission seront comptés pour le jour du payement et le jour du remboursement.

Art. 14. — Les billets des accrédités seront renouvelés à leur échéance jusqu'à l'expiration du crédit. Les renouvellements de ceux de ces billets qui auront été négociés au Crédit foncier lui seront remis deux jours avant l'échéance, pour être échangés contre les billets échus.

Lors du renouvellement de ces billets, le Sous-Comptoir devra remettre au Crédit foncier le montant de l'escompte et de la commission applicables à la période à courir.

Art. 15. — Toutes les stipulations contenues aux art. 11, 12, 13 et 14 ci-dessus, concernant les billets des accrédités, s'appliqueront aux crédits sur nantissements mobiliers aussi bien qu'aux crédits sur hypothèque.

Art. 16. — L'accrédité pourra être admis à souscrire des billets à quatre-vingt-dix jours de vue ou à toute autre époque que la Banque de France aura fixée pour l'admission des effets à l'escompte.

Ces billets ne seront mis en circulation qu'après avis préalable à l'accrédité, ou après avoir reçu son visa : ce visa devra être donné à première réquisition du Sous-Comptoir, sous peine de rendre immédiatement exigible le remboursement des avances réalisées.

Les règlements d'escompte et commission auront lieu par trimestre et d'avance, à dater du jour de la souscription du billet à vue.

Le Crédit foncier admettra à l'escompte d'une façon permanente des billets de cette nature pour une somme de quinze millions de francs.

Cette somme une fois atteinte pourra donc être diminuée, puis complétée pendant toute la durée du présent traité.

Art. 17. — Le Sous-Comptoir lors de l'ouverture des actes de crédit aura l'option :

1° De stipuler pendant la durée de ces actes, sauf modification en cas de prorogation ultérieure, un taux fixe comprenant intérêts et commission.

La part du Crédit foncier de France dans ce taux est fixée à forfait au taux de ces prêts à court terme diminué de vingt-cinq centimes.

La commission convenue dans ces actes appartiendra exclusivement au Sous-Comptoir.

2° De traiter au taux de la Banque de France suivant les chances de variations, dans le cours de l'acte d'ouverture de crédit, augmenté d'une commission à fixer par le Sous-Comptoir. Cette commission se partage dans la proportion d'un tiers en faveur du Crédit foncier, de deux tiers en faveur du Sous-Comptoir, sans qu'elle puisse s'élever au delà de 3 p. 100 conformément aux lois et décrets qui régissent le Sous-Comptoir.

Le taux de la Banque à percevoir par le Crédit foncier sera fixé de la manière suivante :

Sur les billets à échéance fixe, le taux du jour de la réalisation de l'opération d'escompte pour la remise des fonds ou autrement ;

Et sur les billets à vue, le taux du jour de la réalisation de cette opération jusqu'à l'expiration du trimestre en cours, et ensuite le taux du

dernier jour de l'échéance de chaque trimestre conformément aux dispositions de l'art. 16.

Art. 18. — La limite des crédits ouverts par le Sous-Comptoir des entrepreneurs, avec le consentement du Crédit foncier, sera fixée par le conseil d'administration de cette dernière Société, sans pouvoir dépasser le double du capital des actions émises par le Crédit foncier et du fonds social du Sous-Comptoir des entrepreneurs.

Les sommes provenant de la réalisation du fonds social du Sous-Comptoir, et qui seront versées, en vertu de l'art. 20, dans la caisse du Crédit foncier, seront sur la demande du Sous-Comptoir employées en escomptes. Lorsque cette limite sera atteinte, le Crédit foncier pourra cesser de donner son adhésion aux opérations nouvelles que le Sous-Comptoir lui proposera, mais en continuant à renouveler les billets des opérations antérieures.

Art. 19. — Pour toute anticipation de payement le Crédit foncier tiendra compte à l'accrédité de 2 p. 100 par an sur l'importance du billet remboursé à compter du lendemain de l'anticipation.

CHAPITRE II.

DU CAPITAL DU SOUS-COMPTOIR.

Art. 20. — Les trois quarts du capital réalisé du Sous-Comptoir sont déposés au Crédit foncier à titre de garantie. Lorsque ces sommes ne seront pas employées en opérations déterminées par l'art. 18, elles produiront au profit du Sous-Comptoir l'intérêt que le Crédit foncier accorde à ses comptes courants; conformément à l'article précité, elles produiront au profit du Sous-Comptoir un intérêt égal à l'escompte supporté d'abord par les accrédités qui auront admis le taux fixe et ensuite par les accrédités qui auront choisi le taux de la Banque. Toutefois, jusqu'au 18 mars 1883, le Crédit foncier aura le droit de retenir sur les escomptes de ces trois millions sept cent cinquante mille francs formant les trois quarts déposés du capital du Sous-Comptoir, le tiers de la commission perçue par le Sous-Comptoir, c'est-à-dire, selon le cas, le tiers de la différence qui excédera, soit le taux fixé, soit le taux de la Banque de France.

En cas d'augmentation du capital social du Sous-Comptoir, le dépôt à titre de garantie dans la caisse du Crédit foncier de France ne sera pas augmenté et restera fixé à trois millions sept cent cinquante mille francs.

Art. 21. — La balance de ce compte sera arrêtée les 30 juin et 31 décembre. Le Crédit foncier remettra alors au Sous-Comptoir les intérêts échus.

Art. 22. — Toutes les fois que pour une cause quelconque on ne

pourra remplacer les crédits échus du Sous-Comptoir par des prêts à long terme du Crédit foncier, le montant des sommes restant dues par l'accrédité sera mis par le Crédit foncier au débit du Sous-Comptoir. Ces créances dans ce cas porteront intérêt au taux des prêts à court terme du Crédit foncier, diminué de vingt-cinq centimes, sans toutefois pouvoir dépasser 5 p. 100 par an.

Les poursuites de recouvrement contre les débiteurs seront faites par le Sous-Comptoir, à la charge par lui d'en référer au Crédit foncier et de ne pouvoir ni les ajouter ni les arrêter sans son consentement.

Le Crédit foncier ne pourra à raison de ces créances exercer aucune poursuite contre le Sous-Comptoir, sauf la dénonciation du protêt, tant que les accrédités n'auront pas été exécutés dans les biens affectés à la garantie du crédit ouvert.

Dans le cas où le Sous-Comptoir ajournerait ou arrêterait les poursuites sans le consentement du Crédit foncier, cet établissement, un mois après une sommation signifiée au Sous-Comptoir, pourra reprendre le libre exercice de tous ses droits, tant contre les accrédités que contre le Sous-Comptoir lui-même.

A l'exception du cas prévu par le paragraphe précédent, les titres constitutifs des crédits resteront en la possession du Sous-Comptoir. Quant aux billets souscrits par les accrédités, le Crédit foncier en aidera s'il y a lieu le Sous-Comptoir.

Art. 23. — Le Sous-Comptoir ne peut faire aucune opération sans l'approbation du Crédit foncier. Par conséquent, la libre disposition qui lui est laissée du quart de son capital social, de ses réserves et de l'augmentation qui pourrait être apportée au capital, ne lui donne pas le droit de faire des opérations sans le contrôle du Crédit foncier.

Les sommes laissées à la disposition du Sous-Comptoir seront employées dans ses opérations, et de préférence en avances sur des crédits à l'instruction, ou sur des crédits dont les versements ne seraient pas exigibles.

Les avances ne pourront être faites sans la décision des administrateurs de service du Sous-Comptoir.

Art. 24. — Il sera toujours loisible au Sous-Comptoir de verser au Crédit foncier ses capitaux inactifs en compte courant.

Art. 25. — La présente convention est faite pour la durée du Sous-Comptoir, jusqu'au 18 mars 1897.

V.

Législation relative aux prêts à faire en Algérie.

Décret qui étend au territoire de l'Algérie le privilège accordé au Crédit foncier de France par les décrets des 28 mars et 10 novembre 1884.

(11 janvier 1860.)

NAPOLÉON, etc.;

Sur le rapport de notre Ministre secrétaire d'État au département de l'Algérie et des colonies;

Vu notre décret du 28 février 1852 sur les Sociétés de crédit foncier;

Vu notre décret du 28 mars 1852, relatif à la constitution de la Banque foncière de Paris;

Vu notre décret du 30 juillet 1852, qui approuve les statuts de la Banque foncière de Paris;

Vu notre décret du 10 décembre 1852, qui a substitué le nom de *Crédit foncier de France* au nom de *Banque foncière de Paris*, et a étendu le privilège de la Société;

Vu notre décret du 22 mars 1853, qui approuve diverses modifications apportées aux statuts de la Société;

Vu la loi du 10 juin 1853, qui modifie le chapitre Ier du titre IV du décret du 28 février 1852, relatif à la purge;

Vu notre décret du 21 décembre 1853, qui prescrit des modifications aux statuts;

Vu notre décret du 26 juin 1854, qui place les Sociétés de crédit foncier dans les attributions du Ministre des finances;

Vu notre décret du 6 juillet 1854, relatif à la nouvelle organisation du Crédit foncier de France;

Vu notre décret du 28 juin 1856, qui approuve des modifications aux statuts;

Vu la loi du 19 juin 1857, concernant les avances sur dépôt d'obligations foncières faites par la Société du Crédit foncier de France;

Vu notre décret du 16 août 1859, qui approuve des modifications aux statuts;

Vu la délibération du conseil d'administration de la Société du Crédit foncier de France, à la date du 9 novembre 1859;

Notre Conseil d'État entendu,

Avons décrété et décrétons ce qui suit :

Art. 1er. — Le privilège accordé au Crédit foncier de France par nos

décrets des 28 mars et 10 décembre 1852 est étendu au territoire de l'Algérie.

Art. 2. — Les prêts qui seront faits par le Crédit foncier de France aux propriétaires d'immeubles situés en Algérie ne pourront dépasser 5 p. 100 de la totalité des prêts qui auront été effectués sur le territoire continental de la France.

Cette proportion ne pourra être augmentée que par un décret rendu dans la forme des règlements d'administration publique, sur la demande du conseil d'administration du Crédit foncier, approuvée par l'assemblée générale des actionnaires.

Art. 3. — Les prêts sont réalisés en numéraire; ils seront remboursables par annuités, comprenant :

1° L'intérêt; 2° la somme nécessaire pour amortir la dette dans le délai de trente ans au plus; 3° les frais d'administration.

Le taux de l'intérêt ne pourra dépasser 8 p. 100, et l'allocation pour frais d'administration n'excédera pas 1 fr. 20 c.

Pour les emprunts d'une durée de moins de trente ans, l'annuité sera établie sur les mêmes bases que ci-dessus.

Art. 4. — Dans tous les cas de remboursements anticipés, l'indemnité allouée à la Société par l'art. 63 des statuts est fixée à 50 cent. pour 100 francs.

Art. 5. — Pendant toute la durée du privilège de la Société, les bureaux de l'administration du Crédit foncier seront établis à Alger, dans une maison dont la jouissance gratuite lui sera assurée par le Ministre de l'Algérie et des colonies.

Pendant le même temps, les agents du Crédit foncier auront droit au transport gratuit des côtes de France aux côtes de l'Algérie.

Art. 6. — Nos Ministres secrétaires d'État au département de l'Algérie et des colonies, et des finances, sont chargés de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Bulletin des lois*, inséré au *Moniteur*, au *Bulletin officiel du ministère de l'Algérie et des colonies*, et dans un journal judiciaire du département de la Seine.

Décret impérial qui prescrit la promulgation en Algérie, pour y recevoir leur application, de deux lois et de dix décrets relatifs au Crédit foncier.

(10 mars 1860.)

NAPOLÉON, etc.;

Sur le rapport de notre Ministre secrétaire d'État au département de l'Algérie et des colonies;

Vu le décret du 11 janvier 1860, qui étend au territoire de l'Algérie le privilège du Crédit foncier de France,

Avons décrété et décrétons ce qui suit :

Art. 1er. — Seront promulgués en Algérie et y recevront leur application les lois et décrets suivants :

Le décret du 28 février 1852, sur les Sociétés de crédit foncier ;

Le décret du 28 mars 1852, relatif à la constitution de la Banque foncière de Paris ;

Le décret du 30 juillet 1852, qui approuve les statuts de la Banque foncière de Paris ;

Le décret du 10 décembre 1852, qui a substitué le nom de *Crédit foncier de France* au nom de *Banque foncière de Paris*, et a étendu les privilèges de la Société ;

Le décret du 22 mars 1853, qui a approuvé diverses modifications apportées aux statuts de la Société ;

La loi du 10 juin 1853, modifiant le chapitre Ier du titre IV du décret-loi du 20 février 1852, relatif à la purge ;

Le décret du 21 décembre 1853, qui prescrit des modifications aux statuts ;

Le décret du 26 juin 1854, qui place les Sociétés de crédit foncier dans les attributions du Ministre des finances ;

Le décret du 6 juillet 1854, relatif à la nouvelle organisation du Crédit foncier de France ;

La loi du 19 juin 1856, concernant les avances sur dépôt d'obligations foncières faites par la Société du crédit foncier de France ;

Le décret du 28 juin 1857, qui approuve des modifications aux statuts ;

Le décret du 16 août 1859, qui approuve des modifications aux statuts ;

Art. 2. — Notre Ministre secrétaire d'État au département de l'Algérie et des colonies est chargé de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Bulletin des lois*, inséré au *Moniteur*, au *Bulletin officiel de l'Algérie et des colonies*, et dans un journal judiciaire du département de la Seine.

CHAPITRE III.

Statuts, Instructions, Formules d'actes, Modèles d'obligations, Tables d'amortissement et autres Documents officiels relatifs à la Société du Crédit foncier de France.

Sommaire.

Statuts du Crédit foncier de France.

Instructions générales pour la visite et l'estimation des propriétés rurales et urbaines.
Extrait du tarif des frais d'estimation, par le Crédit foncier des immeubles offerts à la garantie d'un emprunt.

Formules d'actes.

Formule 1. Demande de prêt.
— 2. Déclaration des revenus et charges (propriété urbaine).
— 3. Déclaration des revenus et charges (propriété rurale).
— 4. Procuration.
— 5. Contrat conditionnel de prêt.
— 6. Promesse d'emploi.
— 7. Bordereau de l'inscription.
— 8. Signification à la Compagnie d'assurances.
— 9. Purge des hypothèques légales de mineurs.
— 10. Purge des hypothèques légales connues.
— 11. Purge des hypothèques légales inconnues.
— 12. Insertion.
— 13. Bordereau d'envoi de pièces.
— 14. Consentement à antériorité.
— 15. Acte de réalisation n° 1 (délivrance du montant total du prêt).
— 16. Acte de réalisation n° 2 (délivrance de partie du prêt).
— 17. Déclaration de l'origine des deniers.
— 18. Clause relative au dépôt à la Caisse des consignations.
— 19. Décharge de somme retenue en prêt différé.
— 20. Acte contenant consentement à continuation de prêt.
— 21. Décharge relative au dépôt à la Caisse des consignations.
— 22. Prorogation de prêt.

Modèles d'obligations foncières et communales du Crédit foncier de France, correspondant aux divers emprunts émis de l'année 1853 à l'année 1883.

Tables d'amortissement.

Tableau A. Annuité à payer pour rembourser un capital de 100 francs emprunté au taux de 4 fr. 45 pour une durée de 5 à 60 ans.
Tableau B. Annuité à payer pour rembourser un capital de 100 francs au taux de 4 fr. 90 p. 100 pour une durée de 5 à 60 ans.

Tableau C. Annuité à payer pour rembourser un capital de 100 francs emprunté pour une durée de 5 à 75 ans au taux de 5 p. 100 par an, plus 30 centimes pour frais d'amortissement décroissant proportionnellement au capital restant dû.

Note explicative de l'utilité des tableaux.

Documents financiers et statistiques, extraits du rapport présenté à l'assemblée générale du 3 avril 1884, concernant la situation de la Société le 1er janvier 1884, et ses opérations jusqu'à cette époque.

Organisation du Crédit foncier dans les départements.

Caisse de retraite des employés du Crédit foncier. — Règlement de cette caisse.

STATUTS DU CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.

Actes des 24, 26 et 29 juillet 1852, Noël, notaire; — 3 mars 1853, Noël et Turquet, notaires; — 25 et 26 juin 1856, Turquet, notaire; — 31 août 1859, Turquet, notaire; — 6 août 1869, Turquet, notaire; — 22 janvier 1877, Tollu, notaire; — 21 juin 1882, Tourillon, notaire.

TITRE Ier.

DÉNOMINATION DE LA SOCIÉTÉ. — SON OBJET. — SA DURÉE. — SON SIÈGE.

Art. 1er. — La Société prend le nom de *Crédit foncier de France.*

Elle a pour objet:

1° De prêter sur hypothèque aux propriétaires d'immeubles des sommes remboursables, soit à long terme par annuités, soit à court terme, avec ou sans amortissement;

2° De créer et de négocier des *obligations foncières* ou *lettres de gage* pour une valeur qui ne peut dépasser le montant des sommes dues par ses emprunteurs (1).

Elle peut appliquer, avec l'autorisation du Gouvernement, tout autre système ayant pour objet de faciliter les prêts sur immeubles, l'amélioration du sol, les progrès de l'agriculture et l'extinction de la dette foncière.

La Société peut traiter avec des Compagnies d'assurances françaises ou étrangères, pour favoriser la libération de l'emprunteur.

---

(1) En outre, le Crédit foncier de France est autorisé :

4° A faire les prêts prévus par l'art. 1er de la loi du 17 juillet 1856, sur le drainage, dans les conditions déterminées par ladite loi. (L. 28 mai 1858, art. 1er).

En aucun cas, et quelles que soient la nature et la provenance des fonds disponibles, la Société ne peut faire aucune opération, soit sous forme d'achat ou de rachat, soit sous forme d'avances ou de reports sur des titres autres que les obligations foncières ou communales et les titres admis par la Banque de France comme garantie d'avances.

La Société s'interdit toute opération d'achat, de report ou d'avances sur ses propres actions.

Art. 2. — La Société est autorisée à recevoir, avec ou sans intérêts, des capitaux en dépôt (1) ;

Toutefois le montant des capitaux reçus par elle à ce titre ne pourra dépasser 100 millions.

Les capitaux reçus en dépôt par la Société devront être représentés :

1° Pour un quart au moins, et pour une somme plus considérable avec le consentement du Ministre des finances, par des versements en compte courant au Trésor au taux d'intérêt fixé par le Ministre. Ces

---

2° A prêter, dans les conditions déterminées par la loi du 6 juillet 1860, aux départements, aux communes et aux associations syndicales, avec ou sans affectation hypothécaire, les sommes qu'ils auraient obtenu la faculté d'emprunter. (L. 6 juillet 1860, art. 1er.)

3° A créer et à négocier des obligations, en représentation de ces prêts, en se conformant aux règles établies au titre V des présents Statuts. (L. 6 juillet 1860, art. 1er.)

4° A prêter, dans les mêmes conditions, aux hospices et aux établissements publics. (L. 26 février 1862, art. 1er.)

Le Crédit foncier est substitué au Comptoir d'escompte de Paris pour toutes les opérations que le Comptoir d'escompte a été autorisé à effectuer avec le Sous-Comptoir des entrepreneurs de bâtiments par les décrets des 24 mars et 4 juillet 1848, et jouit, à cet effet, des privilèges et garanties accordés au Comptoir d'escompte par les décrets des 24 mars, 4 juillet et 23 août 1848, et par la loi du 6 juin 1857. (L. 26 mai 1860, art. 1er et 2.) — En conséquence, le Crédit foncier est appelé : 1° à faire, dans les limites déterminées par le traité passé avec le Sous-Comptoir, les fonds des accrédités du Sous-Comptoir; 2° et à recevoir en dépôt de garantie les trois quarts de son capital social réalisé. (Traité du 19 mars 1859; décret du 20 juin 1866.)

Enfin, les opérations du Crédit foncier de France sont étendues au territoire de l'Algérie, conformément aux décrets des 11 janvier 1860 et 17 janvier 1863, et dans les termes de ces décrets.

(1) Les dépôts peuvent être effectués, soit en numéraire, soit en coupons ou arrérages de rentes sur l'État, d'actions et d'obligations de chemins de fer, ou de toutes autres valeurs négociées à la Bourse, et payables à Paris. Les déposants reçoivent, à leur choix, des *Bons* de caisse à ordre ou un *Carnet* de compte courant. Les titulaires des comptes courants disposent des sommes dont ils sont créditeurs, soit par des *Chèques* ou reçus payables au porteur, soit par des *Bons de virement* en faveur des autres titulaires de carnets.

versements pourront d'ailleurs être remplacés par la remise de valeurs agréées par le Ministre ;

2° Pour le surplus :

Soit par des rentes sur l'État français, soit par des bons du Trésor, soit par des avances, dont le terme ne pourra pas excéder 90 jours, sur les obligations émises par le Crédit foncier, ou sur tous titres admis par la Banque de France comme garanties d'avances ;

Soit enfin par des lettres de change ou des effets de commerce, à l'échéance maximum de 90 jours, revêtus de deux signatures au moins et passés à l'ordre de la Société.

En dehors des fonds dont le versement au Trésor est obligatoire, le Conseil d'administration détermine les conditions et la proportion des divers emplois pour les fonds provenant de dépôts, ainsi que les garanties à établir pour l'admission des titres et des valeurs.

Toutefois, les avances sur titres ne pourront en aucun cas dépasser la moitié du montant des dépôts, déduction faite des valeurs remises au Trésor (1).

Art. 3. — La durée de la Société est de quatre-vingt-dix-neuf ans, à partir du 31 décembre 1881.

Son siège et son domicile sont établis à Paris (2).

TITRE II.

FONDS SOCIAL. — ACTIONS. — VERSEMENTS.

Art. 4. — Le fonds social est fixé à 155 millions de francs. Il est

---

(1) L'ancien article 2 (acte du 6 août 1869) portait :

La Société est autorisée à recevoir, avec ou sans intérêts, des capitaux en dépôt.

Ces capitaux devront être représentés :

1° Soit par des versements en compte courant au Trésor ;

2° Soit par des avances, pour un terme qui n'excédera pas 90 jours, sur les obligations émises par le Crédit foncier ou sur tous autres titres admis par la Banque de France comme garanties d'avances, soit par des Bons du Trésor, soit par des valeurs de portefeuille escomptables, à échéance de 90 jours au plus.

Le montant des versements faits au Trésor, au taux d'intérêt qui sera fixé par le Ministre des finances, ne devra jamais être inférieur au quart des capitaux reçus en dépôt et ne pourra être supérieur qu'avec le consentement du Ministre.

Les conditions et la proportion des autres emplois ci-dessus autorisés, ainsi que les garanties à établir pour l'admission des titres et des valeurs, seront déterminées par le Conseil d'administration, mais les valeurs de portefeuille ne pourront excéder le tiers des sommes déposées.

Les sommes que la Société pourra ainsi recevoir en dépôt ne pourront dépasser le chiffre de 80 millions.

(2) Le Crédit foncier de France a pour représentants dans les départements les trésoriers-payeurs généraux et les receveurs particuliers des finances, et pour les prêts, les directeurs de succursales.

affecté à la garantie des engagements sociaux, et spécialement des obligations foncières, ou lettres de gage, ou obligations communales.

Il se divise en 310,000 actions de 500 francs chacune, dont 260,000 sont actuellement émises.

Les 50,000 autres seront créées, libérées de 500 francs chacune, en représentation des apports de la Banque hypothécaire.

Le montant du capital nominal des actions sera maintenu dans la proportion du vingtième au moins du capital réalisé par l'émission d'obligations en circulation.

Le Crédit foncier est, dès à présent, autorisé à porter son capital social à 200 millions de francs, représentés par 400,000 actions libérées de 500 francs, dès que le montant des obligations en circulation atteindra 20 fois le capital nominal actuel des actions. Cette augmentation se fera soit en une, soit en deux fois. Le Ministre des finances fera préalablement constater le montant des obligations en circulation.

Lorsque le capital social du Crédit foncier aura atteint le chiffre de 200 millions de francs, le quart de ce capital devra être représenté par des rentes françaises ou autres valeurs du Trésor.

Art. 5. — Les actions nouvelles ne pourront être livrées au-dessous du pair.

Les porteurs des actions antérieurement émises auront un droit de préférence, dans la proportion des titres par eux possédés, à la souscription des actions à émettre.

Ceux d'entre eux qui n'ont pas un nombre d'actions suffisant pour en obtenir au moins une dans la nouvelle émission, peuvent se réunir pour exercer leur droit.

Le Conseil d'administration fixe les délais et les formes dans lesquels le bénéfice des dispositions qui précèdent peut être réclamé, les conditions de l'émission, et, s'il y a lieu, le chiffre de la prime à verser en sus du capital nominal, pour le produit en être porté à un compte de réserve spécial. Cette prime sera établie en tenant compte des réserves et de la valeur des actions en circulation.

Art. 6. — Le montant des actions est payable à Paris, aux termes qui sont fixés par le Conseil d'administration.

Après le versement de la moitié, il est remis au souscripteur un titre nominatif, portant un numéro d'ordre, et sur lequel les payements ultérieurs sont inscrits.

Les 50 p. 100 restant à verser sur les actions émises sont appelés, en totalité ou en partie, suivant les besoins de la Société, au moyen d'annonces insérées, un mois à l'avance, dans deux des journaux de Paris désignés pour la publication légale des actes de Société.

Art. 7. — Toute somme dont le payement est retardé porte intérêt de

plein droit en faveur de la Société, à raison de 5 p. 100 par an, à compter du jour de l'exigibilité, sans demande en justice.

Art. 8. — A défaut de versement à l'échéance, les numéros des titres en retard sont publiés dans les journaux désignés sous l'art. 6. Quinze jours après cette publication, la Société a le droit de faire procéder à la vente des actions à la Bourse de Paris, par le ministère d'un agent de change, pour le compte et aux risques et périls du retardataire.

Cette vente peut être faite en masse ou en détail, soit un même jour, soit à des époques successives, sans mise en demeure et sans aucune formalité judiciaire.

Les titres provisoires des actions ainsi vendues deviennent nuls de plein droit, et il en est délivré aux acquéreurs de nouveaux sous les mêmes numéros.

Tout titre qui ne porte pas mention régulière des versements exigibles cesse d'être négociable.

Cette condition est mentionnée sur les titres provisoires.

Les mesures autorisées par le présent article ne font pas obstacle à l'exercice simultané, par la Société, des moyens ordinaires de droit.

Art. 9. — Le prix provenant de la vente, déduction faite des frais, appartient à la Société et s'impute, dans les termes de droit, sur ce qui lui est dû par l'actionnaire exproprié, qui reste passible de la différence s'il y a déficit, mais qui profite de l'excédent s'il en existe.

Art. 10. — La Société peut créer ses titres d'actions libérées, nominatifs ou au porteur.

Ces titres sont extraits d'un registre à souche, numérotés et revêtus de la signature du gouverneur et de celle d'un administrateur.

Ils portent le timbre de la Société.

Art. 11. — Les titres nominatifs se négocient par un transfert inscrit sur les registres de la Société.

A cet effet, une déclaration de transfert et une déclaration d'acceptation de transfert, signées l'une par le cédant et l'autre par le cessionnaire, sont remises à la Société.

La transmission ne s'opère, soit entre les parties, soit à l'égard de la Société, que par l'inscription du transfert faite, conformément à ces déclarations, sur les registres de la Société et signée par le gouverneur ou son délégué.

Mention du transfert est faite au dos du titre et signée par le gouverneur ou son délégué.

La Société peut exiger que la signature et la capacité des parties soient certifiées par un agent de change, et, dans ce cas, elle n'est pas responsable de la validité du transfert.

Les titres au porteur se transmettent par la simple tradition.

Art. 12. — Tout actionnaire peut déposer ses titres dans la caisse sociale et réclamer en échange un récépissé nominatif.

Le Conseil d'administration détermine les conditions, le mode de délivrance, les frais de récépissé et ceux d'échange des titres.

Art. 13. — Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans le partage des bénéfices, à une part proportionnelle au nombre des actions émises.

Les dividendes de toute action, soit nominative, soit au porteur, sont valablement payés au porteur du titre.

Art. 14. — Les actionnaires ne sont engagés que jusqu'à concurrence du capital de chaque action; au delà, tout appel est interdit.

Art. 15. — Toute action est indivisible; la Société ne reconnaît qu'un propriétaire pour une action.

Art. 16. — Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelques mains qu'il passe.

La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de l'Assemblée générale.

Art. 17. — Les héritiers et créanciers d'un actionnaire ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, provoquer l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la Société, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux délibérations de l'Assemblée générale.

TITRE III.

DIRECTION ET ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ.

SECTION I. — DU GOUVERNEUR ET DES SOUS-GOUVERNEURS.

Art. 18. — Conformément au décret du 6 juillet 1854, la direction des affaires de la Société est exercée par un Gouverneur.

Deux Sous-Gouverneurs remplissent les fonctions qui leur sont déléguées par le Gouverneur, et, dans l'ordre de leur nomination, celles de Gouverneur, en cas d'absence, vacance ou maladie.

Art. 19. — Avant d'entrer en fonctions, le Gouverneur doit justifier de la propriété de 200 actions du Crédit foncier de France, et chacun des Sous-Gouverneurs de la propriété de 100 actions.

Ces actions demeurent affectées par privilège à la garantie de leur gestion.

Elles sont inaliénables pendant la durée de leurs fonctions.

Art. 20. — Le Gouverneur reçoit de la Société un traitement annuel de 40,000 francs. Les deux Sous-Gouverneurs reçoivent un traitement de 20,000 francs.

Art. 21. — Le Gouverneur nomme et révoque les agents, et pourvoit à l'organisation des services à Paris et dans les départements.

Il signe la correspondance, fait le recouvrement des sommes dues à la Société, signe toutes quittances avec ou sans mainlevée, l'endossement et l'acquit des effets, les mandats sur le Trésor, la Banque, la Caisse des consignations et toutes autres caisses où se trouveraient déposés des deniers appartenant à la Société.

Il exécute toutes les délibérations énoncées en l'art. 34, et signe seul les actes qui en sont la conséquence.

Il fait tous actes conservatoires, représente la Société vis-à-vis des tiers, et exerce les actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant.

Il signe les titres d'actions et vise les obligations ou lettres de gage.

Art. 22. — Le Gouverneur peut exercer par mandataires tous les pouvoirs qui lui sont délégués pour un ou plusieurs objets déterminés.

SECTION II. — DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.

Art. 23. — Le Conseil d'administration se compose du Gouverneur, des Sous-Gouverneurs, des Administrateurs et des Censeurs.

Art. 24. — Les Administrateurs sont au nombre de vingt au moins et de vingt-trois au plus.

Ils sont nommés par l'Assemblée générale des actionnaires ; trois tre eux doivent être pris parmi les trésoriers-payeurs généraux des finances.

Ils se renouvellent par cinquième chaque année. Les membres sortants sont désignés par le sort pour les quatre premières années, et ensuite par l'ordre d'ancienneté.

Ils peuvent toujours être réélus.

Art. 25. — Les administrateurs qui font partie du conseil actuel et qui ont été nommés les uns, par les statuts primitifs et par dérogation à l'article précédent, les autres, par l'assemblée générale, conformément aux art. 24 et 26, sont (1) :

MM. Banès, ancien directeur de la Compagnie du chemin de fer d'Or-

---

(1) La rédaction de cet article remonte au 31 août 1859. La liste ci-dessus donne la composition du Conseil d'administration, telle qu'elle figurait dans l'acte modificatif des Statuts passé à cette date devant Me Turquet, notaire. — Voici la composition actuelle du Conseil :

Gouverneur.

M. Christophle (Albert), député, ancien Ministre des travaux publics.

Sous-Gouverneurs.

MM. Le Guay (Albert), ancien préfet.
Lévêque (Frédéric), député.

léans; F. Bartholony, président de la Compagnie du chemin de fer d'Orléans; vicomte Benoist d'Azy, ancien représentant; comte Xavier Branicki; Adolphe Dailly, maître de poste de Paris; Darblay aîné, ancien député; Dumas, sénateur, membre de l'Institut, ancien Ministre de l'agriculture et du commerce; Firino, ancien receveur général des Bouches-du-Rhône; Fontenillat, receveur général de la Gironde, régent de la Banque de France; Hailig, ancien président de la chambre des notaires de Paris; Hély d'Oissel, ancien conseiller d'État; Latimier du Clesieux, receveur général des Côtes-du-Nord; A. Magne, receveur général du Loiret; Émile Pereire, président de la Compagnie des chemins de fer du Midi; baron Pérignon, ancien conseiller d'État; de Rainneville, ancien conseiller d'État; prince Sapieha; Thibaut, ancien notaire à Paris; West, ancien président de la Compagnie du chemin de fer de Strasbourg à Bâle; Wolowski, ancien représentant, membre de l'Institut.

Art. 26. — En cas de vacance d'une place dans son sein, le Conseil y pourvoit provisoirement.

Administrateurs.

MM. Bonnet (Victor), membre de l'Institut.
Bret, ancien avocat au Conseil d'État et à la Cour de cassation, administrateur de la Compagnie anonyme des forges de Châtillon et Commentry.
Dailly, maître de poste à Paris.
Pasteur, membre de l'Institut, etc.
Dutilleul, trésorier général d'Indre-et-Loire.
Guérinet, agent de change honoraire.
Guiffrey, sénateur.
Heuzey-Deneirouse, administrateur de la Caisse commerciale de Paris.
Joseph-Dijon, vice-président honoraire du tribunal civil de Versailles.
Le Trésor de La Rocque, ancien conseiller d'État.
Marraud, ancien président de la Compagnie des Agréés au tribunal de commerce de la Seine.
Mir, député.
De Neufville (Sébastien), banquier.
Plassard, ancien avoué au tribunal civil de la Seine.
Renouard, trésorier général des Basses-Pyrénées.
Rivière (Léon), architecte.
Rouland (Gustave), trésorier général de l'Indre.
Theureau (Félix), propriétaire.
N.....

Censeurs.

MM. Brice (René), député.
Sauret, ancien inspecteur des Domaines.
De Marcère, député, ancien Ministre.

Secrétaire général.

M. Méliodon, docteur en droit.

L'assemblée générale, lors de sa première réunion, procède à l'élection définitive.

L'administrateur, ainsi nommé en remplacement d'un autre, ne demeure en fonctions que pendant le temps qui restait à courir de l'exercice de son prédécesseur.

Art. 27. — Le renouvellement du premier conseil ne commencera qu'à partir de la sixième année sociale.

Il s'opérera suivant le mode indiqué par l'art. 24.

Art. 28. — Chaque administrateur doit, dans la huitaine de sa nomination, déposer dans la caisse de la Société cent actions, qui restent inaliénables pendant la durée de ses fonctions.

Art. 29. — Les fonctions des administrateurs sont gratuites ; ils reçoivent des jetons de présence dont l'assemblée générale fixe la valeur.

Art. 30. — Le gouverneur préside le conseil.

En cas de partage, sa voix est prépondérante.

Les sous-gouverneurs assistent aux séances du conseil avec voix délibérative.

Art. 31. — Le conseil d'administration se réunit au siège social aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, et au moins deux fois par mois.

Art. 32. — Les noms des membres présents sont constatés en tête du procès-verbal de chaque séance.

Aucune résolution ne peut être délibérée sans le concours de neuf votants au moins.

Nul ne peut voter par procuration.

Néanmoins, le conseil peut déléguer tout ou partie de ses pouvoirs à un ou plusieurs de ses membres, par un mandat spécial, pour des objets déterminés ou pour un temps limité.

Art. 33. — Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre tenu au siège de la Société et signés par le gouverneur et un administrateur.

Les copies et extraits de ces délibérations à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le gouverneur.

Art. 34. — Le conseil délibère sur les affaires de la Société autres que celles réservées exclusivement au gouverneur, notamment sur tous traités, transactions, compromis, emplois de fonds, transferts de rentes sur l'État ou autres valeurs, achats de créances et autres droits incorporels appartenant à ses débiteurs, cessions des mêmes droits avec ou sans garantie, désistement d'hypothèque, abandon de tous droits réels ou personnels, mainlevées d'oppositions ou d'inscriptions hypothécaires sans payement, actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant.

Il autorise l'achat, s'il y a lieu, de biens immeubles, pour y établir le siège de la Société.

Il autorise également l'acquisition par adjudication de biens immobiliers, pour assurer le recouvrement des créances de la Société.

Toutefois, si le prix d'adjudication dépasse 10,000 francs en capital, la Société ne pourra s'en rendre adjudicataire pour une somme excédant de plus du quart le montant de sa créance en principal, intérêts en retard et accessoires.

Il autorise enfin, à l'amiable ou aux enchères, la vente et l'échange des mêmes biens, pourvu qu'en cas d'échange la soulte à payer par le Compagnie n'excède pas le quart de la valeur de l'immeuble échangé.

Le conseil délibère également sur les règlements de son régime intérieur, sur les conditions générales des contrats, l'admission des demandes de prêt, la création, l'émission, l'achat et la vente des obligations de la Société, les avances sur dépôt d'obligations ou lettres de gage, les emprunts à contracter avec ou sans hypothèque, les dépenses de l'administration, les traités à faire avec les Compagnies d'assurances pour faciliter la libération des débiteurs, ou tout autre système ayant le même but dans les cas prévus par l'art. 2 des présents statuts, la création et la suppression des succursales, directions ou agences dans les départements.

Il délibère aussi sur les comptes annuels à soumettre à l'assemblée générale, ainsi que sur la fixation du dividende; enfin sur les propositions à faire à cette assemblée relatives à l'augmentation du fonds social, aux modifications à faire aux statuts, à la prolongation, et, s'il y a lieu, à la dissolution anticipée de la Société.

Nulle délibération ne peut être exécutée si elle n'est pas approuvée par le gouverneur et revêtue de sa signature.

Art. 35. — Les membres du conseil d'administration ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle. Ils ne répondent que de l'exécution de leur mandat.

SECTION III. — DES CENSEURS.

Art. 36. — Les censeurs sont au nombre de trois; ils sont nommés par l'assemblée générale.

Leurs fonctions durent trois années; ils se renouvellent par tiers; ils sont toujours rééligibles.

Le sort désigne les membres sortants des deux premières années.

En cas de décès ou de retraite d'un des censeurs, il est pourvu immédiatement à son remplacement provisoire par les censeurs en exercice.

Les dispositions des art. 27, 28 et 29 des présents statuts sont applicables aux censeurs comme aux administrateurs.

Art. 37. — Les censeurs sont chargés de veiller à la stricte exécution des statuts.

Ils assistent aux séances du conseil avec voix consultative.

Ils surveillent la création des obligations et leur émission.

Ils examinent les inventaires et les comptes annuels, et présentent à ce sujet leurs observations à l'assemblée générale lorsqu'ils le jugent à propos.

Les livres, la comptabilité, et généralement toutes les écritures, doivent leur être communiqués à toute réquisition.

Ils peuvent, à quelque époque que ce soit, vérifier l'état de la caisse et le portefeuille.

Ils ont le droit, quand leur décision est prise à l'unanimité, de requérir une convocation extraordinaire de l'assemblée générale.

SECTION IV. — DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

Art. 38. — L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des actionnaires.

Elle se compose des deux cents plus forts actionnaires, dont la liste est arrêtée par le conseil d'administration vingt jours avant la réunion ordinaire ou extraordinaire de l'assemblée.

Les actionnaires inscrits sur les registres de la Société, par suite du dépôt de leurs actions effectué dans la caisse sociale trois mois avant la confection de la liste, peuvent seuls y figurer.

Le récépissé, dans ce cas, est délivré gratuitement.

En cas de concours, pour l'admission sur la liste, entre deux actionnaires possesseurs du même nombre d'actions, la préférence est accordée au plus anciennement inscrit.

La liste des déposants et celle des membres appelés à faire partie de l'assemblée sont tenues à la disposition de tous les actionnaires qui veulent en prendre connaissance ; ces listes portent, à côté du nom de chaque actionnaire, le nombre des actions qu'il a déposées.

Le jour de la réunion, la seconde de ces listes est déposée sur le bureau.

Tant que les actions demeurent nominatives, les actionnaires sont dispensés du dépôt de leurs actions prévu par le présent article, et la liste se compose, indépendamment de tout dépôt d'actions, des deux cents plus forts actionnaires inscrits sur les registres de transfert trois mois avant la confection de la liste. — (Décret du 7 août 1869.)

Art. 39. — Nul ne peut se faire représenter à l'assemblée que par un mandataire membre de l'assemblée.

Art. 40. — L'assemblée générale se réunit de droit chaque année, au siège de la Société, dans le courant du mois d'avril.

Elle se réunit, en outre, extraordinairement, toutes les fois qu'une délibération du conseil, approuvée par le gouverneur, en reconnaît l'utilité.

Art. 41. — Les convocations sont faites quinze jours avant la réunion, par un avis inséré dans deux des journaux de Paris désignés pour la publication des actes de société, et par des lettres adressées, à la diligence du gouverneur, aux actionnaires ayant droit d'assister à l'assemblée.

Art. 42. — L'assemblée est régulièrement constituée lorsque les membres présents sont au nombre de quarante et réunissent dans leurs mains le dixième des actions émises.

Art. 43. — Si cette double condition n'est pas remplie sur une première convocation, il en sera fait une seconde, au moins à quinze jours d'intervalle.

Dans ce cas, le délai entre la convocation et le jour de la réunion est réduit à dix jours.

Les membres présents à la seconde réunion délibèrent valablement, quels que soient leur nombre et celui de leurs actions, mais seulement sur les objets à l'ordre du jour de la première.

Art. 44. — L'assemblée est présidée par le gouverneur.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux plus forts actionnaires présents, et sur leur refus, par ceux qui les suivent dans l'ordre de la liste, jusqu'à acceptation.

Le bureau désigne le secrétaire.

Art. 45. — Les délibérations sont prises à la majorité des voix des membres présents.

Chacun d'eux a autant de voix qu'il possède de fois quarante actions, sans que personne puisse en avoir plus de cinq en son nom personnel, ni plus de dix tant en son propre nom que comme mandataire.

Tout membre de l'assemblée générale a droit à une voix, lors même que le nombre de ses actions ne s'élève pas à quarante.

Art. 46. — Le gouverneur arrête l'ordre du jour après avoir pris l'avis du conseil.

Aucun autre objet que ceux à l'ordre du jour ne peut être mis en délibération.

Art. 47. — L'assemblée générale entend le rapport du gouverneur sur la situation des affaires sociales.

Elle entend également, s'il y a lieu, les observations des censeurs.

Elle nomme les administrateurs et les censeurs toutes les fois qu'il y a lieu de les remplacer.

Elle délibère, lorsque la proposition lui en est soumise, sur l'augmentation du fonds social, sur les modifications à faire aux statuts, sur la prolongation ou la dissolution anticipée de la Société, et généralement sur tous les cas qui n'auraient pas été prévus par les statuts.

Art. 48. — Les délibérations de l'assemblée, prises conformément aux statuts, obligent tous les actionnaires, même absents ou dissidents.

Art. 49. — Elles sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signées par la majorité des membres composant le bureau.

Une feuille de présence, destinée à constater le nombre des membres assistant à l'assemblée et celui de leurs actions, demeure annexée à la minute du procès-verbal. Elle est revêtue des mêmes signatures.

Art. 50.—La justification à faire, vis-à-vis des tiers, des délibérations de l'assemblée, résulte de copies ou extraits certifiés conformes par le gouverneur.

TITRE IV.

DES CONDITIONS DES PRÊTS.

Art. 51. — Conformément à l'art. 1er des présents statuts, la Société fait des prêts hypothécaires de deux sortes :

Les uns sont remboursables à long terme, par annuités calculées de manière à amortir la dette dans un délai de dix ans au moins, de soixante-quinze ans au plus, en France et en Algérie.

Les autres sont remboursables à court terme, avec ou sans sans amortissement.

Ces prêts peuvent être faits, soit en numéraire, soit en obligations foncières ou lettres de gage (1).

Art. 52. —La Société ne prête aux propriétaires d'immeubles que sur première hypothèque, excepté dans les cas prévus par les statuts, les lois et décrets existants (2).

Sont considérés comme faits sur première hypothèque les prêts au moyen desquels doivent être remboursées les créances déjà inscrites, lorsque, par l'effet de ce remboursement ou de la subrogation opérée au profit de la Société, son hypothèque vient en première ligne et sans concurrence (3).

Dans ce cas, la Société conserve entre ses mains valeur suffisante pour opérer ce remboursement.

Art. 53. — Lorsque la Société juge qu'il y a lieu d'accomplir les for-

---

(1) Le Crédit foncier réalise actuellement (janvier 1884) ses prêts en numéraire.

(2) Si l'immeuble est grevé d'inscriptions pour hypothèques consenties à raison de garantie d'éviction ou de rentes viagères, le prêt peut avoir lieu pourvu que le montant de ce prêt, réuni aux capitaux inscrits, n'excède pas la moitié ou le tiers, selon les cas, de la valeur de cet immeuble. (L. 10 juin 1853, art. 3, page 57.)

(3) Le Crédit foncier peut user contre l'emprunteur des privilèges et des voies d'exécution qui lui sont attribués par le décret du 28 février 1852 et la loi du 10 juin 1853, même pour le recouvrement des sommes qu'il rembourse à un créancier inscrit afin d'être subrogé à son hypothèque. (L. 10 juin 1853, art. 4.)

malités de la purge, il y est procédé conformément à l'art. 1er de la loi du 10 juin 1853 (1).

Art. 54. — Ne sont point admis au bénéfice des prêts faits par la Société :

1° Les théâtres ;

2° Les mines et carrières ;

3° Les immeubles indivis, si l'hypothèque n'est établie sur la totalité de ces immeubles du consentement de tous les copropriétaires;

4° Ceux dont l'usufruit et la nue propriété ne sont pas réunis, à moins du consentement de tous les ayants droit à l'établissement de l'hypothèque.

Art. 55. — La Société n'accepte pour gage que les propriétés d'un revenu durable et certain.

Art. 56.—Le montant du prêt ne peut dépasser la moitié de la valeur de l'immeuble hypothéqué.

Il est au plus du tiers de la valeur pour les vignes, les bois et autres propriétés dont le revenu provient de plantations.

Les bâtiments des usines et fabriques ne sont estimés qu'en raison de leur valeur indépendante, de leur affectation industrielle.

Art. 57. — Dans aucun cas, l'annuité au service de laquelle l'emprunteur s'engage ne peut être supérieure au revenu total de la propriété.

Art. 58. — Le taux de l'intérêt des sommes prêtées est fixé par le Conseil d'administration ; il ne pourra dépasser de plus de 0 fr. 60 c. p. 100 le taux de revient des obligations en émission, au moment de la fixation du taux d'intérêt des prêts.

Art. 59. — L'annuité est payable en espèces.

Elle comprend :

1° L'intérêt (2);

2° L'amortissement déterminé par le taux de l'intérêt et la durée du prêt.

Art. 60. — Les annuités sont payables par semestre, aux époques déterminées par le Conseil d'administration.

Au moment du prêt, la Société retient, sur le capital, l'intérêt et

---

(1) La loi du 10 juin 1853, art. 2, a rendu purement facultative cette purge, dont l'art. 8 du décret du 28 février 1852 avait fait une condition indispensable du prêt.

Lorsque l'hypothèque légale est inscrite, le prêt ne peut être réalisé qu'après la mainlevée donnée, soit par la femme non mariée sous le régime dotal, soit par le subrogé tuteur du mineur ou de l'interdit, en vertu d'une délibération du conseil de famille. (Décret du 28 février 1852, art. 9.)

(2) A cet intérêt, qui est de 5 p. 100 actuellement (janvier 1884), s'ajoutent 0,30 p. 100 pour frais d'administration décroissant chaque année en même temps que le capital restant dû. (Décision du Conseil d'administration du 7 février 1883.)

l'allocation applicables au temps à courir jusqu'à la première échéance semestrielle.

Art. 61. — Conformément à l'art. 28 du décret du 28 février 1852, tout semestre non payé à l'échéance porte intérêt de plein droit et sans mise en demeure, au profit de la Société, sur le pied de 5 p. 100 par an.

Il en est de même des frais de poursuite liquidés ou taxés, faits par la Société, pour arriver au recouvrement de ses créances, et ce, à partir du jour où ils ont été avancés.

Art. 62. — En outre, le défaut de payement d'un semestre rend exigible la totalité de la dette un mois après la mise en demeure.

Art. 63. — Les débiteurs ont le droit de se libérer par anticipation, en tout ou en partie.

Les remboursements anticipés sont effectués, au choix des débiteurs, soit en numéraire, soit en obligations foncières ou lettres de gage appartenant à l'émission indiquée par le contrat de prêt.

Ces obligations ou lettres de gage sont reçues au pair, quel que soit leur cours.

Les remboursements anticipés donnent lieu, au profit de la Société, à une indemnité qui ne peut dépasser 3 p. 100 du capital remboursé par anticipation (1).

Les fonds provenant des remboursements anticipés effectués en numéraire seront employés, soit à amortir ou à racheter des obligations foncières ou lettres de gage, soit à effectuer de nouveaux prêts.

Art. 64. — L'emprunteur est tenu de dénoncer à la Société, dans le délai d'un mois, les aliénations totales ou partielles qu'il peut avoir faites.

A défaut de dénonciation de ces faits dans ce délai, la Société peut exiger de lui son remboursement intégral. Elle a droit, en outre, à l'indemnité déterminée par l'avant-dernier alinéa de l'art. 63.

Art. 65. — L'emprunteur doit également, à charge de supporter la même indemnité en cas d'exigibilité, dénoncer dans le délai susindiqué les détériorations que l'immeuble hypothéqué peut avoir subies, et tous les faits de nature, soit à en diminuer la valeur, soit à troubler sa possession, soit à porter atteinte à son droit de propriété.

A défaut de dénonciation, ou, dans tous les cas, si les faits ci-dessus compromettent les intérêts de la Société, elle peut, conformément à l'art. 32 du décret du 28 février 1852, exiger son remboursement.

Art. 66. — La dette devient également exigible, et l'indemnité déterminée par l'avant-dernier alinéa de l'art. 63 est acquise à la Société, en cas de dissimulation par l'emprunteur des causes d'hypothèque lé-

(1) Par dérogation à l'art. 63, cette indemnité est fixée à 50 centimes pour 100 francs, soit 1/2 p. 100 du capital remboursé. (L. 6 juillet 1860, art. 2.)

gale, de résolution ou de rescision, qui peuvent grever de son chef les biens hypothéqués à la Société.

Art. 67. — Les propriétés susceptibles de périr par le feu doivent être assurées contre l'incendie, aux frais de l'emprunteur, à moins que la Société n'ait pour gage de sa créance, en même temps que des objets susceptibles de périr par le feu, d'autres propriétés d'une valeur double de la somme prêtée, et qui ne seraient pas susceptibles de périr par le feu.

L'acte de prêt contient transport de l'indemnité en cas de sinistre.

L'assurance doit être maintenue pendant toute la durée du prêt.

La Société peut demander que l'assurance soit faite en son nom, et le montant des charges annuelles acquitté par ses mains.

Dans ce cas, le chiffre des annuités est augmenté d'autant.

Art. 68. — En cas de sinistre, l'indemnité est touchée directement par la Société.

Dans le délai d'un an, à partir du règlement du sinistre, le débiteur a la faculté de rétablir l'immeuble dans son état primitif.

Pendant ce temps, la Société conserve l'indemnité à titre de garantie, jusqu'à concurrence de ses droits calculés à l'expiration de l'année.

Après la reconstruction de l'immeuble, elle remet l'indemnité au débiteur, déduction faite de ce qui est exigible.

Si, à l'expiration de l'année, le débiteur n'a pas usé du droit de rétablir l'immeuble incendié, et si, avant cette époque, il a notifié son intention de ne pas en user, l'indemnité est définitivement acquise à la Société, imputée sur sa créance, comme payement fait par anticipation.

Art. 69.— Les remboursements anticipés qui proviennent de sinistres ne donnent pas lieu à l'indemnité autorisée par l'avant-dernier alinéa de l'art. 63.

La Société, si elle juge que, par l'effet du sinistre, ses sûretés sont compromises, peut exiger le payement de ce qui lui reste dû.

Art. 70. — L'estimation des biens offerts en garantie a lieu d'après les titres, baux et autres renseignements fournis par le propriétaire qui demande à contracter l'emprunt.

La Société a le droit, en outre, de faire procéder à une estimation par experts.

Dans tous les cas, l'estimation est faite sur la double base du revenu net et du prix vénal.

Art. 71. — Lorsque la propriété est reconnue régulière et la garantie suffisante, le Conseil d'administration détermine le montant du prêt à faire, et il est procédé à la signature du contrat conditionnel (1).

---

(1) Comme il importe de s'assurer, avant la remise des fonds, qu'aucune inscription ne prime celle du Crédit foncier, on doit, préalablement à l'acte de réalisation du prêt, signer un contrat conditionnel, c'est-à-dire une convention de prêt, subordonnée

Art. 72. — Après la délivrance de l'état supplémentaire d'inscription, comprenant celle de la Société, s'il n'y a pas lieu à purge légale, ou après l'accomplissement des formalités de purge, un acte constate l'annulation du contrat conditionnel (1) ou sa réalisation définitive, suivant qu'il s'est ou non révélé une inscription ou un droit réel grevant l'immeuble hypothéqué.

Dans le premier cas, cet acte peut être signé par le Gouverneur seul; il contient mainlevée de l'inscription prise au profit de la Société.

Dans le second cas, l'acte est signé par le Gouverneur et par l'emprunteur; il énonce l'accomplissement des formalités, la remise des valeurs formant le montant du prêt et le point de départ des intérêts.

Art. 73. — Tous les frais et déboursés nécessités par la demande d'emprunt sont à la charge du propriétaire qui a formé cette demande, même dans le cas où le prêt n'a pas eu lieu (2).

TITRE V.

DES OBLIGATIONS FONCIÈRES OU LETTRES DE GAGE (3).

Art. 74. — Les obligations foncières créées par la Société sont nominatives ou au porteur (4).

---

au résultat des formalités hypothécaires et de celles de purge, s'il y a lieu. (Décret du 28 février 1852, art. 8.)

Ce contrat n'est soumis qu'à un droit fixe d'enregistrement de 2 francs. Le droit proportionnel n'est perçu que lors de la réalisation du prêt.

(1) Décret du 28 février 1852, art. 8.

(2) Ces frais comprennent ceux relatifs à l'estimation du gage; et, si le prêt est autorisé, les frais de purge, ceux des actes relatifs à la réalisation du prêt et les frais d'inscription.

(3) Indépendamment des obligations foncières, la Société est autorisée à créer des obligations en représentation des prêts qu'elle fait aux départements, aux communes et aux associations syndicales, et jusqu'à concurrence de leur montant, en se conformant aux règles établies au titre V de ses statuts.

Ces obligations jouissent de tous les droits attachés aux obligations foncières ou lettres de gage par les lois et décrets concernant le Crédit foncier. (L. 6 juillet 1860, art. 5.) Elles sont appelées *obligations communales*.

Les créances provenant des prêts aux communes, aux départements et aux associations syndicales, sont affectées par privilège au payement des obligations créées en représentation de ces prêts. — Les créances provenant des prêts hypothécaires demeurent affectées, par privilège, au payement des obligations créées en représentation de ces prêts. (L. 6 juillet 1860, art. 6.)

De plus, le Crédit foncier est autorisé, pour faire face aux prêts qu'il fait pour travaux de drainage, à contracter, avec la garantie du Trésor, des emprunts successifs sous forme d'obligations dites *de drainage*, qui pourront être émises même au-dessous du pair. (Convention du 28 avril 1838, entre les Ministres des finances, de l'agriculture, du commerce et des travaux publics, et le Crédit foncier de France, approuvée par décret du 28 septembre suivant.)

(4) Les obligations émises par le Crédit foncier de France forment la contre-

Art. 75. — Les obligations nominatives sont transmissibles, soit par voie d'endossement, sans autre garantie que celle qui résulte de l'art. 1693 du Code Napoléon, soit par tout autre mode qui sera déterminé par le Conseil d'administration.

La Société est valablement libérée par le payement fait entre les mains du tiers porteur. Elle n'est en aucun cas responsable de la régularité des endossements.

Les obligations au porteur se transmettent par simple tradition.

Art. 76. — Le capital réalisé par l'émission d'obligations foncières et communales ne peut dépasser le montant des prêts hypothécaires ou communaux consentis par la Société.

Les fonds provenant de l'émission des obligations foncières et communales seront placés jusqu'à leur emploi définitif, dans les proportions que déterminera le Conseil d'administration, en rentes françaises ou autres valeurs du Trésor, en obligations de la Ville de Paris, des départements ou des communes, en actions de la Banque de France, en obligations foncières et communales, et en obligations des Compagnies de chemins de fer qui ont une garantie d'intérêt de l'État.

Art. 77. — Il ne peut être créé d'obligations foncières inférieures à 100 francs.

Art. 78. — Les porteurs des obligations foncières n'ont d'autre action pour le recouvrement des capitaux et intérêts exigibles, que celle qu'ils peuvent exercer directement contre la Société.

Art. 79. — Les obligations foncières portent un intérêt dont le taux, les époques et le mode de payement sont fixés par le Conseil d'administration.

L'intervalle entre le versement des annuités par les emprunteurs et le

---

valeur de ses prêts. Les obligations foncières ont pour garantie : 1° les immeubles hypothéqués, qui représentent toujours une valeur double au moins des obligations en circulation ; 2° le fonds social de la Compagnie; 3° le fonds de réserve.

Il n'est admis aucune opposition au payement du capital et des intérêts des obligations foncières, si ce n'est en cas de perte des titres. (Décret du 28 février 1852, art. 3.)

Elles peuvent servir d'emploi aux fonds des incapables et des communes, ainsi qu'aux capitaux disponibles, appartenant aux établissements publics, dans tous les cas où ces établissements sont autorisés à les convertir en rentes sur l'État. (Même décret, art. 46.)

Elles sont admises au bénéfice des avances sur dépôt consenties par la Banque de France, à Paris et dans ses succursales (L. 9 juin 1857), et de celles faites par le Crédit foncier lui-même.

Elles sont enregistrées au droit fixe de 10 centimes (Décret du 28 février 1852, art. 14) et soumises à un droit annuel de timbre par abonnement de 5 centimes par 1000 francs. (L. du 30 mars 1872, art. 1er.

payement des intérêts aux porteurs des obligations est au moins de trois mois.

Quelle que soit la forme des obligations, l'intérêt est valablement payé au porteur du titre.

Art. 80. — Les obligations foncières sont représentées par des titres extraits d'un registre à souche.

Ces titres sont signés par un administrateur, portent le timbre de la Société et sont visés par le Gouverneur.

Art. 81. — Le Conseil d'administration peut autoriser le dépôt et la conservation des titres dans la caisse sociale.

Ils sont remplacés jusqu'au retrait par un certificat de dépôt nominatif.

Le Conseil d'administration détermine les conditions, le mode de délivrance, les frais de certificats et ceux d'échange des titres.

Art. 82. — Les obligations foncières sont créées sans époque fixe d'exigibilité pour le capital.

Elles sont appelées au remboursement par voie de tirage au sort.

Chaque remboursement comprend le nombre d'obligations nécessaire pour opérer un amortissement tel que les obligations restant en circulation n'excèdent jamais les capitaux restant dus sur les prêts hypothécaires.

Art. 83. — Il peut, avec l'autorisation du Gouvernement, être attribué aux obligations des lots et des primes payables au moment du remboursement.

Le Conseil d'administration en détermine l'importance et la répartition.

Art. 84. — Le tirage des obligations qui doivent être appelées au remboursement par la voie du sort est effectué par le Conseil d'administration en présence des Censeurs.

Art. 85. — Dans la huitaine de l'opération, les numéros sortis sont affichés au siège de la Société et insérés dans deux des journaux désignés pour la publication des actes de société.

Art. 86. — Les obligations désignées par le sort sont remboursées le jour indiqué par la publication.

A compter de ce jour, les intérêts attachés aux obligations remboursables cessent de plein droit.

Art. 87. — Les obligations foncières remboursées par suite du tirage au sort sont immédiatement frappées d'un timbre d'annulation.

Elles sont détruites en présence du Gouverneur, d'un membre du Conseil et de l'un des Censeurs.

Il est dressé procès-verbal de cette opération.

Les obligations revenant à la Société par suite de remboursements anticipés sont immédiatement frappées d'un timbre spécial, et ne peu-

vent être remises en circulation qu'avec un nouveau visa du Gouverneur.

Dans tous les cas, elles participent aux tirages.

TITRE VI.

INVENTAIRE ET COMPTES ANNUELS.

Art. 88. — L'année sociale commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

A la fin de chaque année sociale, un inventaire de l'actif et du passif est dressé par les soins du Gouverneur.

Les comptes sont arrêtés par le Conseil d'administration.

Ils sont soumis à l'Assemblée générale des actionnaires, qui les approuve ou les rejette, et fixe le dividende après avoir entendu le rapport du Gouverneur et les observations des Censeurs.

Si les comptes ne sont pas approuvés séance tenante, l'Assemblée peut nommer des commissaires chargés de les examiner et de faire un rapport à la prochaine réunion.

TITRE VII.

PARTAGE DES BÉNÉFICES.

Art. 89. — Sur les bénéfices réalisés, on prélève annuellement : 1° 5 p. 100 du capital versé sur les actions pour être répartis à tous les actionnaires; 2° une somme *qui ne peut être inférieure à* 5 p. 100 ni excéder 20 p. 100 du surplus, affecté au fonds de réserve *obligatoire*, dans la proportion déterminée par le Conseil d'administration.

Il peut, en outre, être fait des réserves facultatives, sur la proposition du Conseil d'administration, par décision de l'Assemblée générale.

Ce qui reste complète le dividende à répartir entre toutes les actions émises.

Le payement des dividendes se fait annuellement aux époques fixées par le Conseil d'administration. Néanmoins, le Conseil peut autoriser, à l'expiration du deuxième semestre, la distribution d'un acompte sur le dividende de l'exercice.

Art. 90. — Tout dividende qui n'est pas réclamé dans les cinq ans de son exigibilité est prescrit au bénéfice de la Société.

TITRE VIII.

FONDS DE RÉSERVE OBLIGATOIRE.

Art. 91. — Le fonds de réserve obligatoire se compose de l'accumulation des sommes produites par le prélèvement annuel opéré sur les bénéfices, en exécution du premier paragraphe de l'art. 89.

Lorsque ce fonds de réserve atteint la moitié du fonds social souscrit, le prélèvement affecté à sa création cesse de lui profiter. Il reprend son cours si la réserve vient à être entamée.

Ce fonds de réserve est destiné à parer aux événements imprévus.

En cas d'insuffisance des produits d'une année pour fournir un dividende de 5 p. 100 par action, la différence peut être prélevée sur le fonds de réserve.

L'emploi des capitaux appartenant au fonds de réserve obligatoire et aux réserves spéciales est réglé par le Conseil d'administration.

TITRE IX.

MODIFICATIONS AUX STATUTS.

Art. 92. — L'Assemblée générale peut, sur la proposition du Gouverneur et sauf l'approbation du Gouvernement, apporter aux Statuts les modifications délibérées par le Conseil.

Elle peut notamment autoriser :

1° L'augmentation du capital social;

2° L'extension des opérations de la Société;

3° La prolongation de sa durée.

Dans ces divers cas, les convocations doivent contenir l'indication sommaire de l'objet de la réunion.

La délibération n'est valable qu'autant qu'elle réunit les deux tiers des voix.

En vertu de cette délibération, le Gouverneur est, de plein droit, autorisé à demander au Gouvernement l'approbation des modifications adoptées; à consentir, d'accord avec le Conseil, les changements qui seraient exigés, et à réaliser les actes qui doivent les consacrer.

TITRE X.

DISSOLUTION. — LIQUIDATION.

Art. 93. — En cas de perte de moitié du capital social souscrit, la dissolution de la Société peut être prononcée avant l'expiration du délai fixé pour sa durée, par une décision de l'Assemblée générale.

Le Conseil d'administration, dans le cas de perte ci-dessus prévu, est tenu de soumettre à l'Assemblée générale la question de savoir s'il y a lieu de prononcer la dissolution.

Le mode de convocation et de délibération prescrit par l'art. 92 pour les modifications aux Statuts est applicable à ce cas.

Art. 94. — A l'expiration de la Société, ou en cas de dissolution anticipée, l'Assemblée générale, sur la proposition du Gouverneur, règle le mode de liquidation et nomme un ou plusieurs liquidateurs, avec

pouvoir de vendre, soit aux enchères, soit à l'amiable, les biens meubles ou immeubles de la Société.

Le mode de liquidation et le choix des liquidateurs sont soumis à l'approbation du Ministre des finances.

L'Assemblée générale est convoquée d'urgence pour régler le mode de liquidation, faire le choix des liquidateurs et déterminer leurs pouvoirs. A défaut par elle d'avoir, au jour fixé pour sa réunion, ou dans une seconde Assemblée convoquée dans le cas prévu par l'art. 43, statué sur ces mesures, ou si, sa déliberation n'ayant pas été approuvée par M. le Ministre, une nouvelle Assemblée ne la modifie pas dans le sens indiqué par le Gouvernement, le mode de liquidation et le choix des liquidateurs ont lieu conformément aux dispositions du règlement d'administration publique du 18 octobre 1852.

Les liquidateurs peuvent, en vertu d'une délibération de l'Assemblée générale, approuvée par M. le Ministre des finances, faire le transport à une autre Société des droits et engagements de la Société dissoute.

Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'Assemblée générale se continuent comme pendant l'existence de la Société.

Art. 95. — Toutes les contestations qui peuvent s'élever entre les associés sur l'exécution des présents Statuts sont soumises à la juridiction des tribunaux de Paris.

Les contestations touchant l'intérêt général et collectif de la Société ne peuvent être dirigées, soit contre le Conseil d'administration ou l'un de ses membres, soit contre le Gouverneur, qu'au nom de la masse des actionnaires et en vertu d'une délibération de l'Assemblée générale.

Tout actionnaire qui veut provoquer une contestation de cette nature, doit en faire, quinze jours au moins avant la prochaine Assemblée générale, l'objet d'une communication au Gouverneur, qui est tenu de mettre la proposition à l'ordre du jour de cette Assemblée.

Si la proposition est repoussée par l'Assemblée, aucun actionnaire ne peut la reproduire en justice dans son intérêt particulier; si elle est accueillie, l'Assemblée générale désigne un ou plusieurs commissaires pour suivre la contestation.

Les significations auxquelles donne lieu la procédure sont adressées uniquement aux commissaires.

Aucune signification individuelle ne peut être faite aux actionnaires.

TITRE XI.

PUBLICATION.

Art. 96. — Pour faire publier les présents Statuts, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une expédition.

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.

Instructions générales pour la visite et l'estimation des propriétés rurales et urbaines. — Éléments du Rapport.

PROPRIÉTÉS RURALES.

§ 1er. — *Désignation des immeubles.*

1° *Nature et contenance des immeubles.* — Indiquer la nature des immeubles offerts en hypothèque et leur contenance, tant d'après le cadastre que d'après les titres. Dire s'ils forment un corps de biens, un domaine, une ferme, une métairie, ou simplement des parcelles distinctes et s'exploitant séparément.

Indiquer la dénomination spéciale à chaque immeuble, s'ils en ont une, soit individuelle, soit collective.

Faire connaître en combien de pièces séparées chaque corps de biens se divise, la contenance de chacune, et si elles sont voisines ou éloignées les unes des autres.

2° *Situation des immeubles.* — Indiquer la situation des immeubles; dire s'ils sont situés dans une contrée populeuse ou peu habitée, fertile ou stérile, riche ou pauvre, saine ou insalubre, bien ou mal cultivée, éloignée ou proche des centres de population, et des lieux où se tiennent les marchés et les foires.

Indiquer si l'accès en est facile, si les routes et chemins qui y conduisent sont nombreux et praticables, s'ils passent près ou loin de la propriété, notamment des bâtiments d'habitation ou d'exploitation.

Indiquer si les produits de la propriété ont, dans le voisinage, des débouchés faciles et assurés.

Indiquer si la propriété est située dans une plaine, sur une montagne, sur un coteau ou dans une vallée; dans une contrée sèche et aride, humide ou marécageuse.

Si elle est proche ou éloignée de la mer, de fleuves, rivières, torrents, ruisseaux ou canaux, et quels sont les avantages ou les inconvénients qui résultent de ce voisinage.

3° *Bâtiments d'habitation et d'exploitation.* — Faire connaître l'importance des bâtiments d'habitation et d'exploitation, leur mode de construction et de couverture.

Indiquer s'ils sont suffisants et en bon état, ou s'ils ont ou auront

bientôt besoin d'être augmentés ou réparés, et quelles dépenses devront entraîner les réparations ou constructions nouvelles.

4° *Qualité des immeubles.* — Indiquer la qualité de chaque nature de biens composant la propriété, et les classes du cadastre auxquelles ils appartiennent.

Indiquer la nature du sol et du sous-sol : argileux, calcaire, sablonneux, siliceux, crayeux, mixte, etc., etc.

Dire s'il est sec ou marécageux; perméable ou imperméable, en pente ou sans égout ; si les terres sont fortes ou légères, et quelle est la puissance de leur couche végétale.

Indiquer s'il existe de la marne dans la propriété ou dans le voisinage, si elle convient à l'amendement des terres, et si l'on en fait usage dans la localité ou dans la propriété.

5° *Mode de culture et d'assolement.* — Indiquer le mode de culture et d'assolement, la quantité de semences pour chaque nature de céréales par hectare, et pour l'ensemble de chaque ferme ou métairie. Dire quel en est, en moyenne, le rendement. Indiquer généralement la nature des diverses productions de la propriété, par chaque année, et leur quantité en moyenne.

Faire connaître si la culture est aisée ou difficile, bonne ou défectueuse ; si elle est susceptible d'être améliorée, et si cette amélioration n'est possible qu'à l'aide de dépenses plus ou moins considérables.

6° *Prés, herbages, prairies artificielles.* — Indiquer la qualité des prés, herbages et pâtures dépendant de la propriété ; dire s'ils sont secs, ou humides, ou marécageux ; si les prés s'arrosent et portent regain, et quel est, en moyenne, leur rendement par hectare, en première et seconde herbe.

Indiquer s'il existe des luzernes, sainfoins, trèfles et autres herbes artificielles, et dans quelle proportion avec les terres labourables.

7° *Étangs et pêcheries.* — Indiquer leur contenance et l'état de leurs chaussées et empilements ; faire connaître quel est l'empoissonnement en usage et quels sont les empoissonnements dont ils seraient susceptibles ; faire connaître à quelles époques il se pêchent, et si les étangs restent continuellement en eau ou sont mis en culture après un certain temps.

Dire quel est le revenu annuel ou périodique desdits immeubles, et quelles sont les charges ordinaires et extraordinaires dont ils sont grevés.

8° *Cheptels, bestiaux, instruments aratoires, etc.* — Indiquer quelles sont l'importance et la valeur des cheptels, bestiaux, instruments aratoires, voitures et harnais garnissant la propriété.

Faire connaître s'ils appartiennent au fermier ou au propriétaire, et, dans ce dernier cas, quel est le contrat qui règle le cheptel.

Indiquer si le fermier ou métayer a reçu des semences, et combien il en a reçu.

Dans tous les cas, qu'ils appartiennent au fermier, au métayer ou au propriétaire, indiquer si les bestiaux, instruments et voitures garnissant la ferme sont en bon état et en quantité et qualité suffisantes pour une bonne exploitation.

Faire connaître le produit, en moyenne, des cheptels et bestiaux par année, et la part revenant dans ce produit au propriétaire.

9° *Immeubles par destination.* — Indiquer l'importance et la valeur des immeubles par destination, dépendant des bâtiments ou attachés à l'exploitation.

Dire s'ils sont suffisants et en bon état, et à quelle somme peuvent s'élever les frais annuels de leur entretien.

§ 2. — *Produit de l'immeuble et charges de ce produit.*

1° *Baux; exploitation.* — Indiquer si l'immeuble est loué à prix d'argent ou à des colons partiaires; — si les baux sont authentiques ou sous seing privé, quelles en sont les principales conditions et la durée; et faire connaître, autant que possible, les prix et les conditions principales des baux précédents; indiquer aussi à quelles époques ont été faits ces différents baux.

Indiquer si le bien est exploité par le propriétaire lui-même ou pour son compte, par un régisseur ou des maîtres valets.

2° *Revenu de la propriété.* — Indiquer le revenu de la propriété, soit d'après les baux actuels, et même d'après les baux précédents, si elle est louée à prix d'argent ou en denrées; soit d'après son rendement en nature, si elle est cultivée par des colons ou par le propriétaire lui-même ou pour son compte.

Faire connaître si le revenu est en rapport avec celui des autres propriétés de mêmes nature et qualité de la contrée, et s'il existe des causes d'accroissement ou de diminution de produit.

Indiquer si les fermiers ou colons sont aisés ou pauvres; s'ils payent les fermages et redevances avec exactitude et facilité; s'ils font leurs affaires dans le bien ou s'ils s'y ruinent; s'ils sont honnêtes et bons cultivateurs, ou du moins s'ils passent pour tels.

3° *Produits dus à une culture exceptionnelle et coûteuse.* — Indiquer si la propriété de la culture et le produit qui en résulte ne sont pas dus, en tout ou en partie, à des causes et à des dépenses exceptionnelles.

Faire connaître l'importance de ces dépenses et de ces revenus; indiquer s'ils sont assurés pour l'avenir, ou s'ils ne doivent pas disparaître avec les soins et les frais qui les produisent, ou peu de temps après qu'ils auront cessé.

4° *Servitudes et autres causes de dépréciation.* — Indiquer si les immeubles sont soumis à des servitudes ou à d'autres circonstances qui en déprécient le revenu et la valeur.

Par exemple, s'ils sont situés dans une zone de servitudes militaires; s'ils sont sujets à de fréquents ravages occasionnés par des débordements de rivières, des orages, des inondations, par la grêle, la gelée, la sécheresse ou d'autres fléaux.

Indiquer si l'exercice du droit de propriété est restreint ou augmenté par des circonstances locales, comme le parcours et la vaine pâture, des droits d'usage, de pacage, de glandée, de flottage, etc., etc.

Indiquer l'importance de ces droits et celle des servitudes dont on a parlé, et leur influence sur le revenu et la valeur des immeubles qui s'y trouvent soumis.

5° *Charges du revenu.* — Indiquer les charges ordinaires et annuelles du revenu, telles que les impôts et les prestations en nature et en argent; les droits de mainmorte pour les biens qui y sont assujettis; les frais d'entretien des bâtiments, quant à ce qui regarde le propriétaire; d'assurances contre l'incendie, la grêle et la mortalité des bestiaux; faire connaître l'importance de ces diverses assurances; les frais d'un ou plusieurs gardes, hommes d'affaires ou régisseurs, selon la nature et l'importance de la propriété, et généralement les frais que doit supporter le propriétaire et qui sont une charge de son revenu.

Si le propriétaire exploite lui-même, faire connaître à combien montent annuellement les dépenses de son exploitation, et indiquer les éléments de ces dépenses, tels que les frais de gages, de journées, de nourriture des domestiques et journaliers, ceux d'entretien des instruments aratoires et harnais, d'entretien des bâtiments et des héritages, d'achat de semences, de fauchaison, de moisson, de battage des grains, et généralement tous les frais faits pour recueillir, conserver et vendre les récoltes. Si l'immeuble est affermé à partage de fruits, faire connaître les dépenses qui, d'après le bail ou l'usage du pays, sont à la charge du propriétaire ou partagées entre lui et le métayer, et à quelles sommes elles s'élèvent annuellement.

6° *Charges et dépenses extraordinaires.* — Indiquer quelles sont les dépenses qui, sans se renouveler annuellement, grèvent plus ou moins fréquemment la propriété, comme celles nécessitées par des réparations de bâtiments ou d'héritages, des curements de fossés, des plantations d'arbres et de haies, l'achat et le renouvellement des animaux employés à la culture, instruments aratoires, harnais et voitures; les frais de maladie des domestiques et bestiaux, et même les dépenses qui sont la suite de fléaux, tels que les épizooties, les inondations, la grêle, les orages, les incendies, etc.

Indiquer si de pareils accidents sont rares ou fréquents dans la contrée.

Faire connaître, enfin, dans quelle proportion, selon les clauses du bail, la nature de l'exploitation ou l'usage des lieux, ces diverses dépenses extraordinaires se répartissent entre le propriétaire et les fermiers ou métayers.

7° *Indication du revenu net.* — Indiquer, en conséquence de ce qui précède, quel est le revenu net annuel de l'immeuble, défalcation faite de tous frais et dépenses ordinaires ou extraordinaires.

8° *Rapport du revenu cadastral et du revenu net de la commune.* — Indiquer quel est, en général, le rapport du revenu cadastral au revenu net réel, pour les biens de même nature et de même classe dans la commune.

§ 3. — *Valeur des biens.* — *Estimation.*

1° *Valeur vénale des propriétés dans le pays,* — Indiquer la valeur vénale des propriétés de mêmes nature et qualité dans le pays, et dire sur quel taux de produit net elle est établie ; faire connaître si elle tend à diminuer ou à augmenter, et si elle est la même, selon que les propriétés se vendent en bloc ou en détail ; indiquer si l'un et l'autre mode de vente sont faciles dans la localité, et quel est le plus avantageux des deux.

Dire si l'immeuble qu'il s'agit d'estimer est susceptible d'être vendu en bloc, en quelques lots ou par parcelles, et quel serait, de ces modes de vente, le plus avantageux.

2° *Rapport du revenu cadastral ou du revenu réel, et de la valeur vénale.* — Indiquer quel est, en général, dans la commune, le rapport soit du revenu cadastral, soit du revenu réel, à la valeur vénale, pour les biens de même nature et appartenant aux mêmes clauses du cadastre.

3° *Causes de dépréciation pouvant nuire à la vente.* — Faire connaître s'il existe, pour la propriété à estimer, des causes particulières de dépréciation pouvant empêcher qu'elle ne se vende sur le même taux de produit que les propriétés voisines, par exemple, en cas de dégradation ou d'une mauvaise culture prolongée, de l'épuisement des terres, de plantations détruites, du mauvais effet des cheptels et des bâtiments, et à raison des dépenses extraordinaires nécessitées par un pareil état de choses.

4° *Causes d'augmentation de valeur et de prix vénal.* — Indiquer s'il existe des causes qui doivent augmenter la valeur et le prix vénal de la propriété ; si elles sont temporaires ou permanentes, et dues, par exemple, à une meilleure culture, à des défrichements, des marnages, des plantations, à des soins et dépenses extraordinaires, ou à des avantages

de situation, comme l'établissement de nouvelles routes, de nouveaux marchés, d'un chemin de fer, d'un canal, etc.

5° *Possession précaire de l'emprunteur.* — Faire connaître si les immeubles offerts en gage appartiennent à quelqu'une des catégories de biens dont la possession ne peut fonder la propriété, comme, par exemple, les dépendances du domaine public dans le cas où la prescription n'en est point permise (art. 538, 540, 2226, etc., C. Nap.), ou comme les biens possédés à titre d'usufruit, d'antichrèse, ou par suite de baux à long terme ou à perpétuité, tels que les domaines congéables.

Et quant aux biens qui se peuvent prescrire et à la propriété desquels l'emprunteur n'a d'autre titre que sa possession, faire connaître si les caractères et la durée de cette possession sont suffisants et démontrés.

Vérifier, en conséquence, depuis quelle époque le possesseur est porté sur la matrice cadastrale et au rôle des contributions, comme propriétaire ; rechercher si la possession n'a pas été interrompue par quelque cause.

6° *Propriétés obtenues, améliorées ou défendues à l'aide de travaux d'utilité publique.* — Faire savoir si les immeubles offerts pour gage sont du nombre de ceux auxquels ont été appliqués quelques-uns des travaux prévus par les lois du 14 floréal an XI, d'avril 1807, et les ordonnances antérieures, et par les décrets intervenus en exécution de ces lois.

Dans ce cas, faire connaître s'ils ont acquitté les charges auxquelles ils ont été soumis à raison de ces travaux, ou s'ils sont encore assujettis à des plus-values, des partages, des prestations et contributions, soit pour des travaux déjà faits ou restant à faire, soit pour leur entretien ; indiquer l'importance de ces charges, soit en capital, soit en dépenses annuelles, et dans quelle proportion les revenus et la valeur de l'immeuble s'en trouvent diminués.

§ 4. — *Bois et forêts.*

1° *Nature et qualité du sol, des superficies, aménagements, etc.* — Indiquer la nature et la qualité du sol et des superficies existantes, ainsi que l'essence, l'âge et l'aménagement, tant des taillis que des futaies et arbres de réserve.

Indiquer si l'aménagement est régulier, c'est-à-dire divisé en coupes annuelles, d'une importance à peu près égale, ou bien si les coupes ne doivent revenir qu'à des époques plus ou moins éloignées, ou même seulement au gré du propriétaire et sans qu'il ait établi de règle fixe à cet égard.

En résumé, faire connaître la division, l'ordre et les époques des coupes en taillis, arbres et futaies.

Indiquer si l'on exploite selonl a méthode dite jardinage ou furetage, et quel est le règlement de cette exploitation.

2° *Rendement des coupes et exploitations.* — Indiquer le rendement des coupes en nature par hectare, en moyenne, soit en bois à brûler ou à charbon, soit en bois d'ouvrage, en distinguant ce qui s'applique aux taillis et aux futaies ou arbres de réserve.

Indiquer quelle est, dans la contrée, selon l'âge, l'essence et la qualité des bois, la valeur en moyenne des bois provenant de l'exploitation.

Si le propriétaire vend ses coupes, dire quel en est le prix en moyenne par hectare, et quelle est, dans ce prix, la partie applicable au taillis et celle applicable aux arbres et futaies.

S'il vend le tout ensemble et pour un même prix, indiquer combien il donne d'arbres par hectare et de quels âges.

Indiquer également, et dans tous les cas, à combien doivent s'élever les frais d'exploitation, d'après la nature des marchandises, et même les frais de transport pour les conduire aux lieux où elles doivent être livrées.

3° *Charges ordinaires du revenu.* — Faire connaître les charges ordinaires et annuelles des bois, telles que l'impôt, les frais de garde, de régisseur, s'il y a lieu, ceux de curement des fossés, d'entretien des chemins et routes, de nettoyage, recépage et repeuplement.

4° *Valeur des bois.* — Indiquer quels sont, eu égard au prix de vente du taillis, déduction faite des charges annuelles : 1° la valeur du sol ; 2° son revenu net annuel.

Indiquer la valeur des feuilles existantes, en ce qui concerne le taillis, déduction faite du montant des charges annuelles correspondantes.

Dire également quelle est la valeur des arbres et futaies existants, quel est leur produit net annuel, dans le cas où ils s'exploitent en coupes réglées, et quelle est l'augmentation qui, dans le même cas, en résulte pour la valeur du sol.

5° *État de conservation et d'entretien des taillis et futaies.* — Indiquer l'état de conservation et d'entretien des taillis et futaies ; dire s'ils sont entourés de fossés, bien gardés contre les maraudeurs et bien défendus contre les bestiaux.

Dire si les taillis sont épais et bien venants, les baliveaux et les arbres sains, droits et bien lancés.

Indiquer s'il existe, soit dans les bois mêmes, soit au dehors, des chemins pour leur exploitation et pour le transport des marchandises ; si ces chemins sont suffisants et en bon état, et s'il existe, en outre, des rivières, ruisseaux, canaux ou chemins de fer, pouvant faciliter le transport et la vente des produits des taillis et futaies.

6° *Servitudes, droits d'usage, etc.* — Indiquer si les bois et les che-

mins qui en dépendent sont soumis à des servitudes ou droits d'usage, de passage, de pacage, de glandée, etc. Dire quelle est au juste l'importance de ces droits et servitudes, et quelle en est ou peut être l'influence sur le revenu et la valeur des immeubles qui s'y trouvent assujettis.

7° *Assurance contre l'incendie.* — Indiquer si les superficies sont assurées en tout ou partie contre l'incendie, et à concurrence de quelle somme.

8° *Causes de dépréciation ou d'augmentation de produit et de valeur.* — Indiquer s'il existe des causes d'augmentation ou de dépréciation des produits et de la valeur des biens offerts en hypothèque; spécialement, si ces biens ont des débouchés assurés, et lesquels, et s'il y a des raisons de craindre de les perdre ou d'en espérer, au contraire, de plus avantageux.

9° *Possibilité et avantages de défrichement. — Prix vénal des bois dans la contrée.* — Indiquer si tout ou partie des bois est propre à être défriché, et quels pourraient être, dans ce cas, le revenu du sol et sa valeur pour chaque hectare défriché.

Indiquer, en outre, sur quelles bases de produit se vendent les bois dans le pays, et de plus, sur quelles bases on estime les bois, c'est-à-dire la valeur et le prix vénal tant du sol, que des superficies existantes.

§ 5. — *Vignes.*

1° *Sol et plantation, mode d'exploitation.* — Indiquer la situation et la qualité du sol, la nature de la plantation et son âge.

Indiquer le mode de culture et l'exploitation, ainsi que le degré de fertilité, de force et de bonté de l'immeuble.

Faire connaître s'il est dans un bon état d'entretien et de culture; si le nombre de ceps voulu d'après la nature de la plantation est au complet, ou si l'on compte beaucoup de manquants; si tous les ceps sont garnis des échalas ou appuis nécessaires. Indiquer, en outre, s'ils ont été ou sont encore attaqués de l'une des maladies qui affectent ce végétal, à quel degré, et quelle en est ou en a été l'influence sur les produits. Faire connaître, enfin, si la vigne est affermée à prix d'argent, ou à moitié, ou cultivée par le propriétaire lui-même, ou pour son compte.

2° *Production et rendement.* — Faire connaître quel est, en moyenne, par hectare, le rendement en hectolitres ou tonneaux. Indiquer, en moyenne également, la qualité et le prix vénal du vin, par hectolitre ou par tonneau, soit après le premier soutirage pour les vins rouges et la mise en barrique pour les vins blancs, soit aux autres époques de vente en usage dans le pays.

3° *Charges du revenu.* — Faire connaître à combien s'élèvent les charges du revenu, à savoir : les impôts et prestations, l'entretien des bâtiments, cuves, pressoirs, foudres, tonneaux et futailles; les frais ordinaires de culture; ceux des façons et travaux en dehors des gages des vignerons ou prix faits; les dépenses de fumier ou d'amendement; celles pour les provins ou barbots; les frais de charniers ou échalas, d'osier ou liens; ceux d'entretien des fossés, terrasses, espaliers, murs d'appui; ceux de vendange et de fabrication du vin, d'achat de barriques, pour le loger; ceux de soutirage, de reliage et d'entretien des barriques et généralement tous les frais que nécessitent la culture, la récolte et sa transformation en vin, eau-de-vie, esprit, etc.; et cela soit annuellement, soit à des époques plus ou moins rapprochées.

Indiquer également, pour le cas où les vins ne se vendraient pas immédiatement ou peu de temps après la récolte, à quelle somme montent annuellement, par hectolitre ou par tonneau, les frais de garde, d'entretien, et ceux d'ouillage ou remplissage; en d'autres termes, les frais nécessités par la consommation du vin.

4° *Évaluation du revenu en argent.* — Indiquer comment on évalue, en général, dans la contrée, le revenu, net de tous frais, des vignes de mêmes âge, nature et qualité, et quels sont, pour cette nature de propriété, le rapport du revenu cadastral au revenu réel, et celui du revenu réel à la valeur vénale.

5° *Revenu net des vignes à estimer.* — Indiquer, par suite de ce qui précède, quel est le revenu net des vignes offertes en hypothèque.

6° *Valeur vénale.* — Indiquer sur quel taux de produit se vendent les vignes dans le pays, et quelle y est, en général et en moyenne, la valeur vénale par hectare des vignes de mêmes nature, âge et qualité des vignes offertes en hypothèque.

Indiquer si le prix est régulier et constant, ou s'il ne varie pas, chaque année, selon que la récolte a été bonne ou mauvaise, et dans quelles proportions.

7° *Valeur du sol, convenance et possibilité de défrichement.* — Faire connaître quelle est la valeur du sol, abstraction faite de la plantation; dire s'il est propre à d'autres cultures et si l'on trouverait des avantages à le défricher.

§ 6. — *Châtaigneraies, noyers, mûriers, pruniers, pommiers, oliviers, amandiers, arbres à fruits en plein vent ou en espaliers; peupliers, arbres de bordures, arbres épars et pépinières, etc.*

Importance, revenu, valeur. — Indiquer l'importance, l'âge, l'état, le revenu et la valeur de ces diverses sortes d'arbres et plantations, et les dépenses annuelles de leur culture et de leur entretien; faire connaître

à quel âge il convient de les renouveler, et quels sont les frais extraordinaires nécessités par le renouvellement et la mise en valeur.

Indiquer, en outre, pour combien ces divers objets et autres analogues doivent entrer dans l'évaluation du produit et la valeur du fonds.

§ 7. — *Moulin à blé, à huile, à tan, à foulon, pour scierie, mus par l'eau ou par le vent.*

1° *État et importance de ces usines, de leurs dépendances et de leur moteur.* — Indiquer l'importance de ces usines et l'état de leur construction, aménagement et entretien, tant à l'égard des bâtiments qui les renferment qu'à l'égard des tournants et virants, ailes, meules, arbres, et tous autres ustensiles et accessoires qui en font partie, ainsi que des autres bâtiments, aisances et terrains qui en dépendent.

Indiquer la nature et l'importance de leur moteur évaluée par force de cheval utilisée.

Faire connaître l'importance du cours d'eau, sa force, l'élévation de sa chute, sa régularité et l'état de ses digues et chaussées.

Indiquer pour quelle somme l'usine et ses dépendances ont été assurées contre l'incendie.

2° *Revenu de l'usine et charges du revenu.* — Indiquer le revenu de l'usine, soit en argent, soit en denrées, les charges annuelles de ce revenu, et notamment les frais que nécessite son entretien.

Si elle est affermée, faire connaître la prisée qui a dû avoir lieu lors de l'entrée en jouissance du fermier, et si, d'après cette prisée, l'usine a été livrée fonctionnant et en bon état. Indiquer les dépenses d'entretien et de réparations à la charge du fermier, et celles qui restent pour le compte du propriétaire, et dire à quelle somme on doit évaluer, par année et en moyenne, ces dernières dépenses.

3° *Valeur vénale.* — Indiquer d'après quel taux de produit se vendent, dans le pays, les usines de mêmes nature et construction ; faire connaître également quelle est la valeur des cours d'eau, sur quelles bases on la détermine, et si on l'apprécie d'après leur force réelle ou seulement d'après leur force utilisée.

Indiquer enfin la valeur de l'immeuble, indépendante de sa destination industrielle.

§ 8. — *Cultures exceptionnelles.*

Tabacs, garances, safrans, colzas, houblons, betteraves, etc. — Indiquer pour quelle proportion ces cultures entrent dans la culture générale, et quelles sont, par chaque année et en moyenne, les dépenses qu'elles nécessitent.

Indiquer quels en sont, en moyenne, le revenu brut et le revenu net,

et quelle est la différence entre ce revenu et celui qui donnerait, pour les mêmes terres, une culture ordinaire en céréales.

Faire connaître d'après quel taux de produit net se vendent, en moyenne, dans le pays, les terres ainsi cultivées, et quelle différence existe entre leur prix vénal et celui des terres des mêmes classes qui, bien que propres aux mêmes cultures, n'y ont pas été ou n'y sont plus soumises.

§ 9.

Observations générales. — Résumé. — Estimation. — Dans ce dernier paragraphe, on indiquera, entre autres choses, la solvabilité de l'emprunteur, sa situation hypothécaire, la destination des fonds qu'il veut emprunter, et on fera connaître si ses revenus ou les bénéfices de sa profession lui rendent facile ou possible le payement des annuités. On indiquera, en outre, quel est, pour chacun des immeubles offerts en hypothèque, le prix de la dernière acquisition, ou l'évaluation faite soit dans la donation, soit dans la déclaration de droits de succession, soit dans les partages.

Enfin, on fera connaître les fermages qui peuvent avoir été payés par anticipation ou d'avance.

PROPRIÉTÉS URBAINES.

§ 1er. — *Désignation de l'immeuble.*

1° *Nature et situation de l'immeuble.* — Indiquer la situation de l'immeuble par rapport à la ville, au bourg, au village; si elle est avantageuse ou désavantageuse; dans un quartier de bourgeois, de commerçants, d'ouvriers; populeux ou peu habité; sur une place, dans une rue large ou étroite, déserte ou fréquentée, dans une ruelle ou dans une impasse; dans un quartier sain ou insalubre, sujet à être inondé; placé dans une zone de servitudes militaires; renfermant des usines, fabriques et manufactures, et dont le séjour, sous ce rapport, est dangereux ou peu agréable.

Faire connaître spécialement si la propriété offerte en hypothèque est placée dans quelqu'une des conditions dont on vient de parler.

Dans le cas où elle serait en usage de fabrique ou manufacture, faire connaître si cet établissement est autorisé, et si l'on s'est conformé aux règlements pour la distance et le mode de construction.

2° *Contenance générale et forme du terrain.* — Indiquer l'étendue du terrain, celle de ses façades sur une ou plusieurs rues ou places, sa profondeur, et quelle est, à peu près du moins, sa forme.

3° *Superficie du terrain pour chaque partie de l'immeuble, caves et fondations.*—Indiquer la superficie du terrain occupée par les bâtiments; l'étendue de chacun d'eux en façade et en profondeur, et leur élévation; l'étendue des cours, terrasses, jardins et autres dépendances des bâtiments.

Faire connaître l'alignement auquel est ou doit être prochainement soumis l'immeuble sur une ou plusieurs de ses façades.

Indiquer la nature du sol sur lequel sont appuyées les constructions, et dire s'il a été suffisamment fouillé, si les fondations sont solides, et si l'on a bâti sur caves ou sur terre-plein.

S'assurer si les règlements de police et de voirie ont été observés, notamment en ce qui concerne l'élévation des bâtiments et la construction des fosses.

4° *Nature des constructions.* — Indiquer quelle est la nature des constructions, si elles sont en pierres de taille, moellons, cailloux, pans de bois, briques, pisé, etc.; si les caves sont voûtées en pierres ou solivées; combien il y a d'étages carrés, en attiques, en mansardes, sous combles; comment sont établis les toits et couvertures; s'il existe des terrasses et balcons; s'il y a quelques vices dans les constructions, notamment à l'égard des fondations, des voûtes de caves, des fosses d'aisances et de leurs conduits, des murs, des charpentes, des planchers et des toitures.

5° *Qualité des constructions.* — Indiquer la qualité des constructions, leur ancienneté, leur durée probable, et la qualité des matériaux employés, soit à l'extérieur, soit à l'intérieur.

6° *Disposition et distribution des bâtiments.* — Indiquer la disposition et la distribution de chacun des bâtiments, cours et jardins; dire combien il existe de boutiques, de magasins, d'ateliers, de remises, d'écuries, d'appartements et de chambres pour chacun des bâtiments.

7° *État d'entretien des bâtiments.* — Indiquer le bon ou le mauvais état d'entretien des bâtiments, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, et s'ils ont besoin de grosses ou moyennes réparations; faire connaître la dépense nécessaire pour réparer l'immeuble et le mettre en bon état, et faire savoir si ces réparations devront être renouvelées fréquemment ou à de rares intervalles.

8° *Immeubles par destination.* — Indiquer les immeubles par destination, soit qu'ils aient été placés dans les lieux pour le service et l'exploitation du fonds, soit qu'ils y aient été attachés à perpétuelle demeure; dire quelles en sont l'importance et la valeur; s'ils sont en bon état, ou s'ils ont besoin de réparations, et de quels frais annuels d'entretien ils sont susceptibles.

S'assurer si certaines constructions ou certains objets rattachés à l'immeuble n'appartiennent pas aux locataires, qui auraient le droit de les enlever ou de les faire payer à dire d'experts.

9° *Servitudes, droit de communauté, clauses domaniales.* — Indiquer les servitudes actives et passives, apparentes ou cachées, grevant l'immeuble ou lui profitant, et les droits de communauté pouvant exister sur des emplacements ou passages voisins de la maison ou s'y trouvant renfermés.

Rechercher et indiquer s'il existe, à raison de l'origine de l'immeuble, des clauses dites domaniales qui obligent à le rendre, détruire ou modifier, en tout ou partie, dans un ou plusieurs cas prévus, et pour cause d'utilité publique.

10° *Reculement pour cause d'alignement de la voie publique.* — Indiquer si la propriété est sujette à reculement sur une ou plusieurs de ses façades, et dans quelle proportion; quelle pourra être l'influence du reculement par rapport au reste de la maison; quels changements et quels frais de reconstruction il devra entraîner; indiquer l'état des constructions soumises au reculement, leur degré de solidité et leur durée présumée; et, de plus, la perspective plus ou moins prochaine de la mise à exécution de l'alignement déjà arrêté ou simplement projeté.

§ 2. — *Produit de l'immeuble et charges de ce produit.*

1° *Prix ou évaluation des loyers.* — Indiquer le prix de chacune des locations existantes, soit d'après les baux et l'état produits par l'emprunteur et reconnus exacts; soit d'après la vérification qui sera faite, soit même d'après les anciens baux. Faire connaître également, soit d'après les baux qui ont existé, soit en l'évaluant, le prix des parties non louées ou occupées par le propriétaire et sa famille. Dire si ces prix varient souvent; s'ils sont en rapport avec ceux des locations des maisons de la même classe situées dans le même quartier; s'ils sont susceptibles d'augmentation ou de diminution; si le prix des loyers peut être regardé comme certain et constant, ou comme éventuel et dû exceptionnellement à la nature des professions et industries qui s'exercent dans les lieux loués, ou même dans leur voisinage.

2° *Non-valeurs, solvabilité des locataires.* — Indiquer les non-valeurs actuelles et dire à combien on doit évaluer, en moyenne, les non-valeurs par année.

Faire connaître si les locataires sont solvables, si les loyers sont payés avec exactitude, et à quelle somme on doit évaluer annuellement les pertes à faire pour les loyers irrecouvrables.

3° *Profession, moralité des locataires.* — Indiquer la nature des locations eu égard aux personnes qui habitent l'immeuble. Faire connaître si ce sont des personnes aisées, des commerçants, des marchands en gros ou en détail, des artisans, des ouvriers, des cultivateurs, des vignerons. Indiquer si l'on a établi ou si l'on doit établir dans les lieux

des ateliers, fabriques ou usines; s'ils sont occupés par des personnes de mauvaises mœurs, tenant maison de prostitution, tolérée ou non par la police; enfin si les industries et professions exercées dans la maison et ses dépendances sont insalubres ou incommodes aux autres habitants ou aux voisins; indiquer, en outre, quelles sont celles qui s'exercent dans le quartier ou dans le voisinage, et dire si elles altèrent ou compromettent la solidité et la valeur du gage.

4° *Charges du produit.* — Indiquer la somme à laquelle montent les charges annuelles de la propriété, telles que, par exemple, l'impôt foncier et celui de mainmorte, pour les immeubles qui en sont frappés, celui des portes et fenêtres, les charges de ville et de police, celles résultant de la communauté de passages ou emplacements, les frais d'éclairage, de vidange des fosses d'aisances, d'entretien des couvertures, des réparations annuelles tant des bâtiments proprement dits que de l'intérieur des constructions, comme pour les lambris, parquets, peintures, papiers et décoration des appartements et chambres; les gages de portier ou concierge; enfin, les frais de gestion de la propriété, selon sa nature et son importance.

5° *Indication du revenu net.* — Indiquer quel est le revenu net de l'immeuble.

Faire connaître quel est, en général, le rapport du revenu cadastral au revenu net, pour les maisons de même classe et de même nature.

6° *Loyers payés d'avance.* — Indiquer le montant des loyers payés d'avance et ceux qui auraient été payés par anticipation.

§ 3. — *Valeur de l'immeuble. — Estimation.*

1° *Valeur matérielle et valeur vénale de l'immeuble.* — Indiquer la valeur matérielle de l'immeuble, eu égard à celle de l'emplacement qu'il occupe et à celle des constructions.

Faire connaître d'après quel taux de produit se vendent, dans la même ville et le même quartier, les maisons de mêmes nature et construction.

2° *Modifications apportées dans la valeur de l'immeuble par des circonstances exceptionnelles.* — Indiquer si la valeur de l'immeuble peut ou doit changer, dans un avenir plus ou moins prochain, par des circonstances exceptionnelles, comme, par exemple, l'érection d'un nouveau quartier, de rues nouvelles, d'un chemin de fer, le déplacement de certaines industries, l'ouverture ou la suppression de foires et marchés, ou le changement des emplacements où ils se tiennent, et par toutes autres circonstances analogues, de nature à produire les mêmes effets.

Faire connaître, autant que possible, de quelle augmentation ou di-

minution de valeur l'immeuble est susceptible, par suite des circonstances et considérations dont il vient d'être parlé.

3° *Rapport entre le revenu cadastral et la valeur vénale de l'immeuble.* — Indiquer quel est, en général, dans la commune, pour les maisons de mêmes classe, nature et qualité, le rapport entre le revenu cadastral et la valeur vénale.

§ 4.

Observations générales. — Résumé. — Estimation. — Dans ce dernier paragraphe on indiquera, entre autres choses, la solvabilité de l'emprunteur, sa situation hypothécaire et la destination des fonds qu'il veut emprunter; on fera connaître si ses revenus ou les bénéfices de sa profession lui rendent facile ou possible le payement des annuités; on indiquera, en outre, quel est, pour chacun des immeubles offerts en hypothèque, le prix de la dernière acquisition, ou l'évaluation faite soit dans la donation, soit dans la déclaration des droits de succession, soit dans les partages.

Nouvelle circulaire aux inspecteurs pour la rédaction et la confection des rapports ruraux et urbains (1884).

Cette circulaire, après un court exposé, trace ainsi qu'il suit les bases sur lesquelles doivent être faites les estimations des biens ruraux et des immeubles urbains.

1° *Rapports ruraux.*

La première page comprend la désignation succincte du gage, qui doit être brièvement composée, mais de manière à donner nettement, de suite, la physionomie générale de la propriété dont l'estimation détaillée va suivre. Vous n'avez d'ailleurs, de ce chef, qu'à vous référer aux indications imprimées en marge.

Le bas de la page est réservé aux observations principales sur le gage, faisant ressortir avec clarté les points essentiels, qu'il est d'abord indispensable de connaître, en évitant ici tous détails inutiles.

Le paragraphe 1er du verso de cette page doit contenir la relation des mutations dernières qui constituent une base sérieuse d'appréciation. Il est intéressant de n'oublier ni la date, ni la nature de la mutation et d'indiquer sommairement, sauf à donner plus loin les détails nécessaires, les changements qui ont pu se produire dans la consistance du gage.

Je n'ai pas à insister sur le tableau relatant la contenance par nature de biens; il suffit de le remplir exactement, en vérifiant les indications données.

Les renseignements sur la nature et l'état des bâtiments trouvent ensuite leur place; le peu d'espace réservé à cet effet vous oblige à être très concis; si des détails doivent être utilement donnés, ils le seront plus loin, à la suite du rapport.

Cette observation s'applique également au paragraphe suivant; vous n'avez là qu'à indiquer sommairement la nature du sol et le mode d'exploitation, sans vous étendre davantage. Les détails spéciaux trouveront leur place, s'il y a lieu, à la fin du rapport.

En ce qui concerne le tableau des baux et locations, il arrive souvent qu'en les relatant on omet de noter la nature (acte authentique ou sous-seings privés), la date et la durée des contrats; vous comprendrez sans peine l'intérêt qu'il y a à posséder ces renseignements. Vous devez aussi indiquer exactement la nature des parcelles amodiées et les conditions accessoires du bail.

Sous le paragraphe réservé à la valeur du cheptel figure l'importance du bétail possédé par l'emprunteur; vous devez, autant que possible, vous assurer que ce cheptel est réellement la propriété du demandeur.

Le tableau de l'estimation par le revenu de l'hectare, par chaque nature de propriété, est la partie la plus importante de votre rapport et la base la plus certaine des décisions du Conseil. J'appelle donc à nouveau, et tout particulièrement, votre attention sur le soin que vous devez apporter à sa composition. Vous avez à procéder d'après les règles suivantes :

Deux hypothèses : ou bien vous vous trouvez en présence d'un bail à ferme ou d'une location constatée; dans ce cas, le taux de capitalisation adopté doit être celui pratiqué dans la région où vous opérez.

Ou, au contraire, il n'existe pas de baux à ferme et l'évaluation du prix de fermage par chaque nature de bien est laissée à votre appréciation. Vous devez alors vous montrer plus sévère pour l'adoption du taux de capitalisation et suivre les instructions qui vous ont été récemment données à cet égard.

A titre d'exemple, je dois vous faire connaître que le Conseil admet rarement un taux inférieur à 3 1/2 et à 4 0/0 pour des revenus constatés même par des baux de longue durée, et qu'il ne saurait accepter une capitalisation inférieure à 4 1/2 et à 5 0/0, dans le cas où les revenus sont évalués.

Il peut être, d'ailleurs, dérogé à ces règles, mais très exceptionnellement et quand cette dérogation pourra être justifiée par des arguments de premier ordre.

Quant au tableau par nature de biens, sa rubrique détaillée suffit à vous guider dans son exposition. Toutefois, le prix moyen de l'hectare doit toujours être déterminé par les renseignements comparatifs que vous aurez pu vous procurer. Il ne serait pas régulier de reproduire

simplement les chiffres que vous avez obtenus en capitalisant les revenus constatés ou évalués.

J'ai souvent remarqué une tendance fâcheuse à faire concorder mathématiquement ces deux estimations qui, loin alors de se contrôler mutuellement, peuvent devenir suspectes aux yeux du Conseil.

Vous n'avez pas à vous préoccuper autrement d'une différence entre les chiffres obtenus par l'estimation du revenu et ceux que fait ressortir l'évaluation par nature de biens. L'écart, s'il en existe, sera dû, la plupart du temps, à l'adoption d'une capitalisation supérieure à celle usitée dans le pays, mais que la prudence vous aura fait, avec raison, choisir.

En tête du verso de la seconde page se trouve l'estimation par les prix de fermage. Les instructions qui vous ont été données, vous autorisent à reproduire simplement ici les chiffres obtenus dans la première estimation.

J'admets, cependant, exceptionnellement, que vous adoptiez un taux de capitalisation autre que celui figurant au premier tableau de l'estimation par le revenu de l'hectare. Ce taux devra être celui journellement en usage dans la région, pour les propriétés du genre de celles que vous avez à estimer, avec preuves à l'appui, bien entendu.

De cette façon, le Conseil aura le choix entre les deux évaluations résultant de capitalisations différentes.

Je n'ai pas à insister sur le chapitre des observations complémentaires que vous avez à donner à la suite du rapport; elles vous seront inspirées par chacune des espèces qui se présenteront. Je dois vous rappeler toutefois que vous devez, si la chose est possible, faire connaître les prix successifs auxquels le gage a été vendu, les modifications qu'il a subies après chaque mutation; en un mot, en donner l'historique succinct.

Il est intéressant d'avoir aussi, sur la facilité plus ou moins grande de réalisation ou de location du gage, les renseignements les plus précis.

Le tableau spécial aux ventes comparatives serait insuffisamment rempli, si vous vous contentiez de faire ressortir des moyennes, sans indiquer la consistance, la contenance de chacune des propriétés que vous avez choisies comme terme de comparaison. Si vous ne pouvez constater *de visu*, la nature de ces immeubles, il est essentiel, du moins, que vous vous assuriez qu'elle se rapproche de celle de la propriété, objet de votre rapport.

2° *Rapports urbains.*

En ce qui concerne cette seconde catégorie du rapport, je ne puis que vous recommander la plus grande clarté dans la rédaction de la première

page. Il arrive souvent que, par suite de détails excessifs, les indications fournies se confondent, et que les points essentiels ne sont point suffisamment mis en évidence.

Vous devez noter avec soin également, sur cette page, la nature du revenu constaté ou évalué, le mode de location, s'il en existe, en vous conformant, d'ailleurs, aux instructions récentes.

Il y a lieu d'indiquer l'affectation actuelle du gage, comme habitation bourgeoise, ouvrière, maison de commerce, industrie, etc., comme aussi faire le nombre d'appartements ou de logements, et la nature des divisions existantes.

J'appelle votre attention sur les prix des dernières mutations; elles doivent faire ressortir la valeur par mètre de terrain nu et au besoin par mètre construit; vous devez mentionner le chiffre des dépenses accusé par l'emprunteur ou évalué par vous, et obtenir ainsi le prix de revient, sauf à n'en tenir compte au rapport que dans les proportions que vous jugerez exactes.

La configuration de l'immeuble doit être établie à l'échelle et le plan coté régulièrement en indiquant, par des teintes distinctes, les parties différentes du gage.

Relativement à la composition du double tableau de l'estimation, j'ajouterai que vous n'êtes pas tenu d'accepter sans réserves les déclarations de l'emprunteur; elles doivent être, au contraire, *sévèrement* contrôlées par vous et ramenées à un chiffre normal, si elles vous paraissent exagérées. Le prix du mètre de location sera à cet égard un guide presque toujours sûr.

Quand vous croirez devoir vous écarter de la valeur donnée par une mutation ancienne ou récente au terrain nu ou au gage construit, en élevant l'estimation, vous aurez à indiquer soigneusement aux observations complémentaires, les causes de cette majoration.

Les taux de capitalisation par vous adoptés devront, autant que possible, être justifiés par les renseignements recueillis, et au besoin par des points de comparaison, quand ils ne seront pas conformes à ceux habituellement adoptés.

Le Conseil attache une importance extrême à connaître la population de la ville ou du village, l'avenir du quartier et les chances de plus ou moins-value, la distance du chef-lieu de canton et du chef-lieu d'arrondissement; il tient à être renseigné sur la facilité de vente et de location.

En ce qui concerne les propriétés industrielles, vous ne devez les évaluer qu'abstraction faite de l'industrie; le revenu du sol et des bâtiments devra être établi pour le cas où ils pourraient être occupés en dehors de toute affectation industrielle. Il est très important d'indiquer ce qu'on pourrait faire des bâtiments de l'usine si cette affectation venait à changer; c'est en effet le point de vue unique auquel se place le Crédit foncier.

Cette observation s'applique également aux maisons d'éducation, pensionnats, couvents, hôtels de voyageurs, casinos et établissements analogues. Pour toutes ces catégories de gages, le revenu doit en être établi en ne tenant aucun compte de l'affectation actuelle ; il ne doit pas notamment être basé sur la quantité des élèves, pensionnaires ou voyageurs et les prix payés par eux. Ces renseignements doivent être fournis car ils peuvent être utiles sans être un élément de l'évaluation.

Observations communes.

Je vous rappelle en terminant que vous devez vous enquérir avec soin des rentes viagères qui peuvent grever le gage et faire en sorte d'éviter des causes de demandes en distraction, faisant inutilement revenir les affaires devant le Conseil.

Il y a lieu de ne pas oublier non plus de signaler les servitudes passives, celles résultant notamment d'une zone militaire ou du voisinage d'un cimetière.

Il est enfin utile de n'omettre aucune des circonstances particulières pouvant, dans le présent ou l'avenir, être une cause de dépréciation pour le gage.

Le Conseil suit attentivement, je ne dois pas vous le laisser ignorer, les travaux des inspecteurs régionaux, et je ne saurais trop vous engager à redoubler de zèle et d'exactitude dans l'accomplissement de la mission qui vous est confiée.

Paris, le 25 juin 1884.

Le sous-gouverneur,

LÉVÊQUE.

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.

Paris, 29 octobre 1882.

Extrait du tarif des frais d'estimation, par le Crédit foncier, des immeubles offerts à la garantie d'un emprunt.

M

Depuis le 1er novembre 1882, il est perçu sur chaque demande d'emprunt : 1° un droit applicable aux frais d'expertise des immeubles ; 2° un droit applicable à l'examen des titres de propriété et à la rédaction des actes de prêt.

Ces droits sont ainsi établis :

Droit d'expertise :

Demandes jusqu'à 30,000 francs inclus : 30 francs ;

Demandes supérieures à 30,000 francs : 1 franc par 1,000 francs.

Ce droit d'expertise est payé au moment du dépôt de la demande ; la perception reste acquise au Crédit foncier alors même que l'estimation de l'immeuble aurait été effectuée sur pièces.

Droit d'examen de titres et de rédaction des actes :

Demandes jusqu'à 30,000 francs : néant ;

Demandes supérieures à 30,000 francs : droit de 1 franc par 1,000 francs accordés.

Ce droit est perçu au moment de la réalisation du prêt.

Lorsque l'emprunteur, après avoir accepté la somme votée par le conseil, retire l'affaire, le droit n'en est pas moins dû ; il est perçu avant toute restitution de pièces.

Chaque demande de dégrèvement, division d'hypothèque, distraction de gage ou de modification quelconque au contrat originaire de prêt, donne lieu, pour frais d'étude, à un droit à percevoir, soit lors du dépôt de la demande, soit lors de l'accomplissement des formalités.

Ce droit est établi de la manière suivante :

Affaire n'ayant pas nécessité de déplacement de l'inspecteur en dehors de Paris ou de sa résidence : 20 francs.

Affaire nécessitant un déplacement hors Paris ou la résidence de l'inspecteur : 40 francs.

Le même droit est perçu lorsqu'une visite de gage est reconnue nécessaire pour une cause quelconque, notamment pour vérifier l'état des travaux dans les maisons en cours de construction, ou pour les règlements d'indemnité en cas d'incendie.

FORMULE N° 1.

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.

PRÊTS HYPOTHÉCAIRES A LONG TERME.

DEMANDE

Le soussigné
demeurant à
demande au CRÉDIT FONCIER DE FRANCE un prêt de
réalisable *en numéraire*, et remboursable en (1)
années, par un nombre égal d'annuités, s'obligeant à payer les frais et déboursés nécessités par la demande, notamment les frais de l'estimation du gage, même dans le cas où le prêt n'aurait pas lieu, sans pouvoir, dans aucun cas, réclamer la remise du procès-verbal d'estimation (Statuts, *art.* 73).

ÉTAT-CIVIL (2).

Le soussigné déclare

BIENS OFFERTS EN GARANTIE (3).

1°

NOTA. — Indiquer *expressément* les hypothèques qui peuvent déjà grever ces biens :

1° du chef du Crédit foncier;

2° du chef du Sous-Comptoir des Entrepreneurs.

VALEUR VÉNALE ET REVENU.

Les immeubles ci-dessus désignés sont d'une valeur de
et d'un revenu brut de

---

(1) Indiquer la durée du prêt (*Voir le tableau ci-après*).

(2) Déclarer si l'emprunteur est ou a été tuteur ou comptable de deniers publics; s'il est ou a été marié, sous quel régime; à l'appui de cette déclaration, produire son contrat de mariage, et s'il est marié sans contrat, postérieurement au 1er janvier 1851, produire l'acte de célébration de mariage.

(3) Désigner les biens, indiquer leur situation et leur contenance;

Et indiquer l'itinéraire de Paris au lieu de la situation des biens, et des moyens de transport.

SERVITUDES ET AUTRES CHARGES QUI PEUVENT GREVER LES BIENS.

Les immeubles ci-dessus désignés sont grevés de
1° Inscriptions hypothécaires :
2° Rentes viagères :
3° Servitudes :

PIÈCES PRODUITES (1).

Fait à *le* 18 .

Signature de l'emprunteur ou de son mandataire,

M. NOTAIRE DE L'EMPRUNTEUR, à
département CORRESPONDANT

Tableau indiquant le montant des annuités calculées d'après la durée du prêt et le taux de l'intérêt.

DURÉE.	ANNUITÉS.	DURÉE.	ANNUITÉS.
10 ans	13.011914	40 ans	6.046026
15 —	9.747663	45 —	5.856404
20 —	8.169817	50 —	5.718179 (1)
25 —	7.264537	55 —	5.646197
30 —	6.693537	60 —	5.54
35 —	6.311611	75 —	5.41

(1) Pour 50 ans, l'annuité à été fixée à 5.72 0/0.

(1) Tout propriétaire qui demande un prêt doit produire :

1° L'établissement de propriété, sur papier libre, en sa personne et en celle de ses auteurs, des biens offerts en garantie.

Cet établissement de propriété doit être rédigé par le notaire de l'emprunteur ou par le Correspondant du Crédit foncier.

N. B. — On doit y joindre, autant que possible, les contrats d'acquisition, les quittances des prix de vente, les pièces constatant l'accomplissement des formalités de transcription et de purge des hypothèques légales, et, si la propriété a été transmise par succession, les pièces établissant les qualités d'héritiers, les actes de partage, les déclarations de succession.

2° La copie certifiée de la matrice cadastrale;

3° Les baux ou l'état des locations, s'il en existe, avec indication des fermages et loyers payés d'avance.

N. B. — Il peut être utile de produire les anciens baux, indépendamment des baux courants.

4° La déclaration des revenus et des charges, conforme aux modèles fournis par

INSTRUCTION DES DEMANDES. — RÉALISATION DES PRÊTS.

Il est perçu sur chaque demande d'emprunt un droit applicable à l'estimation des immeubles, et un droit applicable à l'examen des titres de propriété et à la rédaction des actes de prêt.

Le droit d'estimation est de : 30 francs pour les demandes de 30,000 francs et au-dessous ;

Le droit d'estimation est de : 1 franc pour 1,000 francs pour les demandes supérieures à 30,000 francs.

Lorsque la garantie est reconnue suffisante, le Conseil d'administration détermine le montant du prêt à faire, et après examen des titres de propriété, il est procédé à la signature du contrat conditionnel.

Après la signature du contrat conditionnel, il est pris inscription au profit du Crédit foncier, au Bureau du Conservateur des hypothèques de la situation des biens.

Après la levée de l'état contenant l'inscription prise au profit du Crédit foncier, si la purge des hypothèques légales n'a pas été nécessaire, ou après les délais de cette purge, si elle a été jugée indispensable, il est procédé à l'acte définitif.

C'est le notaire de l'emprunteur qui reçoit seul les actes d'emprunt et qui en conserve les minutes.

Les prêts sont réalisés en numéraire.

Si un ou plusieurs créanciers inscrits ne sont pas en mesure de recevoir leur remboursement, l'Administration conserve une somme suffisante pour désintéresser en principal, intérêts et frais, les créanciers, lors de l'exigibilité des créances. La somme ainsi retenue produit, au profit de l'emprunteur, des intérêts à un taux qui sera fixé par l'Administration et qui ne sera pas inférieur à 3 1/2 p. 100.

Le droit d'examen de titres de propriété et de rédaction d'actes est de 1 franc par 1,000 francs accordés pour les demandes supérieures à 30,000 francs seulement. Il sera perçu au moment de la réalisation du prêt.

Lorsque l'emprunteur retire sa demande après avoir accepté la somme votée par le conseil, le droit d'examen des titres n'en est pas moins dû; il est perçu avant toute restitution de pièces.

---

l'administration, selon qu'il s'agit d'une propriété urbaine ou d'une propriété rurale ;

5° La cote des contributions de l'année courante, ou à son défaut, celle de la dernière année ;

6° La police d'assurance contre l'incendie, s'il en existe.

PROPRIÉTÉ URBAINE

M.

NOTA.—Indiquer pour chaque location :
1° La partie louée ;
2° Le nom et la profession du locataire ;
3° Le prix du loyer ;
4° Les loyers payés d'avance ;
5° L'évaluation du prix de location des lieux habités par le propriétaire ;
6° L'évaluation du prix de location des lieux qui ne seraient point loués.

FORMULE N° 2.

DÉCLARATION DES REVENUS ET CHARGES.

d' sise à

rue

REVENUS.

INDICATIONS des LIEUX LOUÉS.	LOCATAIRES.		LOYERS.	
	NOMS.	PROFESSIONS.	PAR ANNÉE.	PAYÉS D'AVANCE.

CHARGES.

1° Impôt foncier.....
2° Idem des portes et fenêtres.....
3° Prime d'assurance contre l'incendie.....
4° Frais d'éclairage.....
5° Vidange des fosses.....
6° Redevance pour les eaux.....
7° Gages du concierge.....
8° Frais de gestion.....
9° Idem d'entretien et de réparations.....
10° Contributions aux dépenses communes à la propriété et aux propriétés voisines.....
11° Non-valeurs et perte en moyenne sur les loyers.....

TOTAL DU REVENU BRUT.....

TOTAL DES CHARGES A DÉDUIRE.....

RESTE EN REVENU NET.....

M porteur du présent, est autorisé à visiter ma propriété et à demander les renseignements qui lui sont nécessaires.

Paris, le

PROPRIÉTÉ RURALE

FORMULE N° 3.

Nom de l'emprunteur :

M.

DÉCLARATION DES REVENUS ET CHARGES.

REVENUS.

§ 1er. — *Baux à prix d'argent ou à partage de fruits* (1).

Premièrement. *Fermages en argent*.....

Deuxièmenent. *Fermages en nature, avec leur évaluation en argent, savoir :*

1° BLÉ HECTOLITRES A
2° SEIGLE
3°
4°
5°
6°
7°
8°
9°
10°

Troisièmement. *Faisances et redevances, et leur évaluation en argent, savoir :*

1°
2°
3°
4°
5°

§ 2°. — *Exploitation du propriétaire.*

Évaluer les récoltes en moyenne, et par nature de produits, savoir :

1° BLÉ HECTOLITRES A
2°
3°
4°
5°

(1) Dans les baux à partage de fruits, indiquer dans quelle proportion ces fruits se partagent entre le propriétaire et le métayer.

6° Blé HECTOLITRES A
7°
8°
9°
10°

§ 3e. — *Bois* (1).

§ 4e. — *Cheptel* (2).

CHARGES (3).

1° Impôt foncier.....
2° Idem des portes et fenêtres.....
3° Prestations.....
4° Assurances contre { 1° l'incendie..... 2° la grêle..... 2° la mortalité des bestiaux....
5° Entretien et réparation des bâtiments .....
6° Salaire du Régisseur.....
7° Frais de Garde.....
8° Journées d'ouvriers.....
9°
10°

(1) Indiquer : 1° le mode d'exploitation; 2° la contenance et l'âge actuel de chaque couple; 3° l'époque périodique des exploitations; 4° le prix de vente des coupes, et, si le propriétaire exploite lui-même, le rendement en nature et son produit.

Nota. — Dans les indications ci-dessus, distinguer ce qui s'applique aux taillis de ce qui est applicable aux futaies et arbres de réserve.

(2) Indiquer : 1° sa nature, sa consistance et sa valeur, et dans quelle proportion il appartient au propriétaire et au fermier ou métayer.

2° Son produit en moyenne et la part du propriétaire dans ce produit.

(3) En cas d'exploitation par le propriétaire, faire connaître les frais de cette exploitation pour les terres, près, vignes, bois. etc., par nature de dépense.

FORMULE N° 4.

PROCURATION.

Par-devant Me

ONT COMPARU :

M.
et Mme
son épouse, qu'il autorise, demeurant ensemble à
Lesquels ont, par ces présentes, constitué pour leur mandataire, M.

Auquel ils donnent conjointement pouvoir de, pour eux et en leur nom, emprunter du Crédit foncier de France, la somme de pour le temps que le mandataire avisera; obliger les comparants solidairement au remboursement du capital et au payement des annuités, aux époques et de la manière qui seront convenues; enfin, à l'exécution des conditions des prêts du Crédit foncier de France.

A la sûreté des sommes dont les comparants seront débiteurs envers le Crédit foncier de France en capital et accessoires, affecter et hypothéquer spécialement et solidairement :

(1)

Faire toutes déclarations d'état civil et autres; déclarer notamment, comme les comparants le font présentement, que lesdits comparants sont mariés en noces, sous le régime de
aux termes

(2)

et qu'ils n'ont jamais été tuteur de mineurs ou d'interdits.

(3)

---

(1) Désigner sommairement les immeubles et indiquer leur contenance totale.

(2) Énoncer le contrat de mariage, ou, à défaut de contrat, la date et le lieu de la célébration du mariage.

(3) Modifier, s'il y a lieu, les déclarations d'état civil.

Transporter au Crédit foncier de France, au nom Mme

les reprises, créances et avantages matrimoniaux qu'elle peut et pourra avoir à exercer contre son mari, et subroger le Crédit foncier de France dans l'hypothèque légale de ladite dame avec préférence et antériorité, mais jusqu'à concurrence seulement de la somme prêtée, en principal et accessoires, et limitativement sur l immeuble ci-dessus désigné .

Accepter le transport au nom de M.

Faire toutes déclarations au sujet de toutes cessions antérieures.

Transporter également au Crédit foncier de France, pour plus de garantie, jusqu'à concurrence de la somme prêtée et des accessoires, et avec préférence à eux-mêmes et à tous cessionnaires ultérieurs, l'indemnité à laquelle les comparants auraient droit en cas d'incendie de immeuble hypothéqué (ou) *des constructions faisant partie de immeuble hypothéqué;* subroger le Crédit foncier de France dans les droits des comparants à cet égard; faire toutes conventions et prendre tous engagements pelativement à l'assurance de immeuble hypothéqué et à l'indemnité en cas de sinistre.

Réaliser le prêt; faire et renouveler toutes déclarations et stipulations qu'il appartiendra; recevoir le montant du prêt; donner toutes décharges.

Prendre, au nom des comparants, l'engagement de faire tous certificats de radiation et autres justifications.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, élire domicile, substituer, en un mot faire le nécessaire.

Dont acte,

Fait et passé

FORMULE N° 5.

CONTRAT CONDITIONNEL DE PRÊT.

Par-devant Me

ONT COMPARU :

M.

Agissant par délégation (ou) *au nom et comme mandataire, suivant pouvoir sous seing privé en date du* , *non enregistré, mais qui le sera en même temps que les présentes*, de M.

gouverneur du CRÉDIT FONCIER DE FRANCE, société anonyme, ayant son siège à Paris, rue des Capucines, n° 19, où il demeure, *lequel pouvoir est demeuré ci-annexé, après mention* (1),

D'UNE PART ;

Et M.
et Mme son épouse,
qu'il autorise, demeurant ensemble à

D'AUTRE PART;

Lesquels on arrêté ce qui suit :

Prêt (2).

ART. 1er. — Le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE prête à M. et à Mme qui acceptent, la somme de francs.
Le montant du prêt sera remis en numéraire, aux emprunteurs, dès

---

(1) Supprimer ce qui est en italique, si le contrat doit être signé à Paris par M. le Gouverneur.

(2) Lorsqu'il s'agit de l'acte conditionnel d'un prêt à court terme, les art. 1, 2, 3 et 4 sont rédigés ainsi qu'il suit :

ART. 1er. — Le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE, prête à M. et à Mme ce acceptant, une somme de qui leur sera remise en numéraire sous la condition prévue par l'art. 7 ci-après, à Paris, au siège de la Société, *ou à* , *en l'étude de Me notaire, sous déduction des frais de transport.*

Libération.

ART. 2. — M. et Mme *s'obligent solidairement à rembourser ladite somme* au CRÉDIT FONCIER DE FRANCE, le 31 janvier (ou) 31 juillet 18 , à Paris, au siège de la Société, et à lui en payer les intérêts sur le pied de 5 p. 100 par an, moitié le 31 janvier et moitié le 31 juillet de chaque année, à

qu'ils auront satisfait à l'obligation prise par eux sous l'art. 7 ci-après, à Paris, au siège de la Société, *ou à*
en l'étude de Me
notaire soussigné, sous déduction des frais de transport.

ART. 2. — M. et Mme se libéreront du montant du prêt en années à compter du 31 (1) 188 , par annuités de chacune, comprenant l'intérêt à raison de 5 fr. pour cent francs par année, la somme nécessaire à l'amortisse-

---

Paris, également au siège de la Société. Toutefois, ce paiement pourra être fait à entre les mains soit de M. le Trésorier-Payeur général des finances, soit de toute autre personne qui serait désignée par la Société, un mois au moins à l'avance, mais à la charge, par les emprunteurs, d'effectuer le paiement vingt jours avant l'échéance du semestre.

Le premier paiement d'intérêts devra avoir lieu le 31 18 , (a) et se composera seulement du prorata couru du jour de la remise des fonds à cette époque.

Le remboursement du capital et le paiement des intérêts auront lieu en numéraire.

ART. 3. — La créance du Crédit foncier est stipulée indivisible, et pourra être réclamée en totalité de chacun des héritiers des débiteurs, conformément au § 5 de l'art. 1221 du Code civil, à moins que la Société ne consente formellement une dérogation expresse à cet égard au présent contrat.

ART. 4. — Les débiteurs pourront se libérer par anticipation, en tout ou par fractions ne pouvant être inférieures au vingtième du capital restant dû, sous la condition de payer au Crédit foncier une indemnité de demi pour cent, payable en numéraire et calculée sur le principal de la somme remboursée.

Le compte sera établi sur le capital restant dû à l'échéance qui précèdera le remboursement par anticipation (*b*).

(1) Remplir la date du 31 janvier ou du 31 juillet qui suivra l'époque fixée pour la remise des fonds, sauf le cas où l'Administration croirait devoir faire remonter le point de départ de l'annuité au 31 janvier ou au 31 juillet qui auraient précédé cette époque.

(a) Remplir la date du 31 janvier ou du 31 juillet.

Le capital devenu exigible, ainsi que tout semestre d'intérêts non payé à l'échéance, portera intérêt de plein droit et sans mise en demeure, sur le pied de 5 p. 100 par an, conformément à l'art. 61 des statuts du Crédit foncier.

Il en sera de même de toute avance faite par le Crédit foncier, notamment pour primes payées aux Compagnies d'assurances, et pour frais tendant soit à la régularisation, soit au recouvrement de la créance, soit à l'entretien ou à la conservation des immeubles hypothéqués.

(*b*) Dans le cas où il s'agit d'un second ou troisième prêt fait par le Crédit foncier sur le même immeuble, ajouter :

« Il est formellement convenu que le prêt de la somme de précédemment « fait à M. par acte devant Me le « ne pourra être remboursé séparément qu'autant que ce remboursement ne serait pas fait « par subrogation, ou que le créancier subrogé reconnaîtrait l'antériorité du Crédit foncier « pour le prêt actuel ; qu'en conséquence les deux prêts seront considérés à cet égard « comme ne faisant qu'un seul et même prêt. »

ment, et l'allocation annuelle de *trente centimes* pour cent francs sur le montant du prêt pour frais d'administration.

M. et Mme s'obligent solidairement à payer lesdites annuités au CRÉDIT FONCIER DE FRANCE, en numéraire, moitié le 31 janvier et moitié le 31 juillet de chaque année, à Paris, au siège de la Société, *ou à entre les mains soit M. le Trésorier-payeur général des finances, soit de toute autre personne que le Crédit foncier aurait désignée, mais à la charge par les emprunteurs, dans ce dernier cas, de prévenir le Crédit foncier un mois au moins à l'avance, et d'effectuer le paiement vingt jours avant l'échéance du semestre.*

Le premier semestre écherra et sera payé le 31 188 sauf compte des intérêts et des frais d'administration au profit ou à la charge des emprunteurs, selon que la remise *ou l'envoi* des fonds aurait lieu après ou avant le point de départ des annuités.

ART. 3. — Tout semestre non payé à l'échéance portera intérêt de plein droit et sans mise en demeure, sur le pied de 5 p. 100 par an, conformément à l'art. 61 des statuts du Crédit foncier.

Il en sera de même de toute avance faite par le Crédit foncier, notamment pour primes payées aux compagnies d'assurances, et pour frais tendant soit à la régularisation, soit au recouvrement de la créance, soit à l'entretien ou à la conservation des immeubles hypothéqués.

ART. 4. — Conformément à l'art. 63 des statuts, M. et Mme auront le droit de se libérer par anticipation, en tout, ou par fractions ne pouvant être inférieures au vingtième du capital restant dû.

Cette libération ne pourra être effectuée qu'en numéraire.

Tout remboursement anticipé donne droit, au profit du Crédit foncier à une indemnité de demi pour cent, payable en numéraire, et calculée sur le principal de la somme remboursée.

Le compte sera établi sur le capital restant dû à l'échéance du semestre qui précède le remboursement par anticipation.

Les frais d'administration seront réduits proportionnellement au capital amorti ou remboursé par anticipation.

S'il existe un prêt antérieur fait par le Crédit foncier sur les mêmes immeubles, mettre ici :

> Il est formellement convenu que le prêt de la somme de précédemment consenti par le Crédit foncier à M. et Mme suivant contrat passé devant Me notaire à le ne pourra être remboursé séparément qu'autant que ce remboursement ne serait pas fait par subrogation, ou que le créancier subrogé reconnaîtrait l'antériorité du Crdéit foncier pour le prêt actuel ; qu'en conséquence, les deux prêts seront considérés à cet égard comme ne faisant qu'un seul et même prêt.

La créance du Crédit foncier est stipulée indivisible et pourra être réclamée de chacun des héritiers des débiteurs conformément au § 5 de l'art. 1221 du C. civ.

Affectation hypothécaire.

ART. 5. — A la sûreté et garantie des sommes dont ils seront débiteurs envers le Crédit foncier, en capital, intérêts, frais et autres accessoires, tels qu'indemnités en cas de remboursements anticipés, primes d'assurances, intérêts de retard et intérêts des avances faites par la Société, et enfin de l'exécution de toutes les obligations résultant pour eux du présent contrat,

M. et Mme affectent et hypothèquent spécialement et solidairement (1) :

Ainsi que le tout se poursuit et comporte, sans aucune exception ni réserve, avec les immeubles par destination qui en dépendent, et les augmentations qui pourraient y être faites.

Droit de Propriété (2).

ART. 6. —

Le projet de contrat conditionnel ne doit être envoyé qu'après la production d'un établissement de la propriété trentenaire, rédigé sur papier libre par le notaire.

Cet établissement, considéré comme pièce authentique, doit rester au dossier pendant toute la durée du prêt.

---

(1) Désigner individuellement chacun des immeubles hypothéqués, par sa nature de bâtiment, terre labourable, pré, vigne, bois, etc., en indiquant également sa contenance. Cette désignation devra, autant que possible, s'appliquer distinctement aux différentes parcelles en donnant pour chacune d'elles le numéro de la matrice cadastrale.

Faire connaître la situation des biens hypothéqués en indiquant la commune, le canton, l'arrondissement et le département, les confins de chacun de ceux qui forment des objets distincts et séparés, et la dénomination des terroirs où ils se trouvent, et ce qu'on appelle les *lieux dits*.

S'il s'agissait d'un seul corps de domaine, il suffirait en le désignant par le nom sous lequel il est connu, d'en indiquer la situation, la contenance totale, ainsi que la nature des différents immeubles qui le composent, en terres labourables, prés, futaies, taillis, bruyères, etc., etc., et, autant que possible, la contenance applicable à chaque espèce ou nature de biens.

NOTA. — *La même désignation doit être reproduite en entier dans l'inscription.*

(2) Établir ici l'origine en la personne des emprunteurs seulement. Toutefois si le titre n'est que déclaratif du droit de propriété, remonter au titre translatif.

Il n'est pas fait ici plus ample établissement de l'origine de la propriété, à la demande des emprunteurs, qui s'obligent à communiquer au Crédit foncier, à toute époque, et à première réquisition, les titres de propriété des immeubles hypothéqués. Le Crédit foncier est autorisé, de plus, à en prendre communication chez tous les dépositaires, et même à en lever des expéditions ou extraits, aux frais des emprunteurs.

Le Crédit foncier pourra, à toute époque, faire constater l'état des immeubles hypothéqués.

Déclarations.

Art. 7. — M. et Mme font les déclarations suivantes.

1° Ils sont mariés, en premières noces, sous le régime d
ainsi qu'il résulte de leur contrat de mariage reçu par Me
notaire à le (1);

2° Ils ne sont pas et n'ont jamais été tuteurs de mineurs ou d'interdits (2);

3° Il n'a rien été touché d'avance des (fermiers ou) locataires (3);

4° Il n'existe pas de servitudes passives (4).

Les emprunteurs s'obligent à justifier, avant la réalisation du prêt, qu'il n'existera à cette époque sur lesdits biens aucune action résolutoire ou rescisoire, ni aucun privilège ou hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale, ni aucun droit de nature à porter atteinte à l'hypothèque ci-dessus consentie (5). Le montant du prêt, pourra être employé

---

(1) Ou : « Ils sont mariés sous le régime de la communauté légale, aucun contrat n'ayant réglé les conditions de leur mariage, célébré à...
le... ».

(Dans ce dernier cas, si le mariage est postérieur au 1er janvier 1851, les emprunteurs devront produire l'acte de célébration).

(2) Ou bien : M. ou Mme... est, ou a « été tuteur ou tutrice de..., avec déclaration « que la tutelle s'est ouverte à..., canton de... » (Faire déclarer les noms et le domicile du subrogé-tuteur, ou, s'il y a lieu, la majorité des pupilles, leur domicile, leur état civil, la reddition des comptes de tutelle.)

(3) Ou bien : « Il a été touché une somme de
pour loyers d'avance. »

(4) Ajouter, s'il y a lieu : « Autres que celles énoncées en l'établissement de propriété qui précède. »

(5) Ajouter, selon le cas : « Si ce n'est l'hypothèque légale de Mme... contre son mari. » Ou : « Si ce n'est l'hypothèque légale du mineur..., ainsi qu'il vient d'être « dit. »

Ou, dans le cas où il existerait des inscriptions conservant des rentes viagères ou des créances pour garantie d'éviction :

« Si ce n'est une inscription prise, etc.

« Mais l'existence de cette inscription ne peut faire obstacle à la réalisation du « prêt, par application de l'art. 3 de la loi du 10 juin 1853. »

Enfin, si la somme empruntée est destinée à payer, par subrogation, des créances privilégiées ou hypothécaires, on se reportera aux formules spéciales.

pour l'obtention de cette justification.

Ils s'interdisent le droit de rien faire qui puisse altérer la valeur du gage.

Ils ne pourront consentir aucune quittance ou cession de loyers (*ou fermages*) non échus, quelle que soit la durée de jouissance à laquelle correspondent ces loyers (*ou fermages*), lors même que cette durée de jouissance ne dépasserait pas trois années, à moins qu'il ne s'agisse de loyers (*ou fermages*) payés d'avance, selon l'usage, par imputation sur les trois ou les six derniers mois de jouissance.

Il ne pourra être établi sur les immeubles présentement hypothéqués aucun privilège au profit des architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés d'y faire des constructions ou des réparations.

Le tout sous peine de résolution du présent contrat et d'exigibilité immédiate de la créance.

Transport de droits matrimoniaux.

Art. 8. — Pour assurer, en tant que de besoin, au Crédit foncier le premier rang d'hypothèque auquel il a droit, Mme lui cède et transporte, ce qui est accepté par M. audit nom, somme égale au montant de toutes les réclamations que le Crédit foncier peut avoir à exercer en vertu des présentes, à prendre dans les reprises, créances et avantages matrimoniaux de ladite dame, qui, par suite, subroge le Crédit foncier jusqu'à due concurrence dans son hypothèque légale contre son mari.

Ces transport et subrogation sont consentis avec toute préférence et antériorité par la cédante; mais ils ne pourront s'exercer que sur les immeubles ci-dessus hypothéqués.

M. déclare, au besoin, se tenir cette cession pour signifiée.

M. et Mme déclarent en outre que cette dernière n'a, jusqu'à ce jour, consenti aucune cession de ses droits, dont l'effet puisse atteindre les immeubles présentement hypothéqués (1).

Assurance contre l'incendie. — Transport de l'indemnité.

Art. 9. — Aux termes d'une police, en date du portant le no de l'agence de et dont l'un des doubles (ou

(1) Dans le cas où la femme majeure présente au contrat, ne consentirait pas la subrogation, on ne pourrait la consentir à raison du régime dotal, ou introduirait ici la clause suivante :

« Pour se conformer au décret du 28 février 1852 et à la loi du 10 juin 1853, le « notaire soussigné a averti (ou les notaires soussignés ont averti) la dame « « ici présente, que, pour conserver vis-à-vis du Crédit foncier de France le rang « de son hypothèque légale, elle est tenue, aux termes dudit décret, de le faire in- « scrire dans le délai de quinzaine à partir de la signification qui lui sera faite d'un « extrait du présent contrat, outre les délais de distance, s'il y a lieu. »

un duplicata), timbré, a été remis au Crédit foncier de France, ainsi que
M audit nom le reconnaît, la Compagnie d'assurances
dite dont le siège est à
rue n° a assuré contre l'incendie,
au profit de M. et Mme la somme
de sur les constructions comprises dans les immeubles
ci-dessus hypothéqués (1), *moyennant le payement d'une prime annuelle*
de payable à
le de chaque année.

Ce contrat d'assurance a été fait pour (2) années,
à partir du

Pour couvrir, en cas de sinistre, le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE des sommes dont il sera créancier (3), M. et Mme lui transportent à titre de garantie, ce qui est accepté par M.
audit nom, les indemnités à payer, soit par ladite Compagnie, soit par toute autre avec laquelle un nouveau contrat d'assurance serait ultérieurement passé.

En conséquence, toutes les sommes dues pour cause de sinistre, en capital et accessoires, devront être versées par la Compagnie d'assurances, même hors la présence et sans le consentement de M. et Mme entre les mains du CRÉDIT FONCIER DE FRANCE, jusqu'à concurrence du montant de sa créance, d'après le compte présenté par lui, sans que les contestations auxquelles ce compte donneraient lieu puissent retarder ou invalider le versement à faire par la Compagnie d'assurances, tous droits réservés au profit des emprunteurs, mais seulement contre le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE, pour la restitution de ce qu'il aurait indûment touché.

La prime d'assurance pourra toujours être acquittée par le Crédit foncier, et devra, en conséquence, être ajoutée au montant de l'annuité.

A défaut de renouvellement de l'assurance en temps utile ou dans le cas de cessation de cette assurance, le présent contrat sera résilié de

---

(1) Supprimer ce qui suit jusqu'à la fin de l'alinéa, si l'assurance a été faite par une Société d'assurances mutuelles.

(2) Si l'assurance est faite par une Société d'assurances mutuelles, on mettra :
« *pour la durée de ladite Société d'assurances mutuelles à partir du*
« *avec faculté*
« *réciproque aux parties de faire cesser l'assurance à la fin de chaque period.*
« *de ans, en s'avertissant trois mois*
« *à l'avance.* »

(3) S'il existe un précédent prêt, on ajoutera :
« *tant en vertu du présent contrat qu'en vertu du contrat déjà énoncé, en date*
« *du*
« *contenant les conditions d'un précédent prêt de*
« *francs par le Crédit foncier à M. et Mme* »

plein droit, et le montant du prêt deviendra exigible, le tout si bon semble au Crédit foncier.

Dans le cas, soit de cessation de l'assurance, soit de défaut de renouvellement, le CRÉDIT FONCIER est autorisé par les emprunteurs à souscrire pour leur compte, huit jours après une simple mise en demeure, une nouvelle assurance avec telle compagnie qu'il lui plaira de choisir. Cette nouvelle assurance pourra être contractée tant au nom du CRÉDIT FONCIER, en premier ordre et par préférence, pour le montant de toutes les sommes sans exception qui lui seraient dues en vertu du présent contrat, qu'au nom des emprunteurs pour tout ce qui restera libre, après le payement des sommes dues au CRÉDIT FONCIER.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait des présentes à l'effet de faire signifier ce transport.

Exigibilité avant terme.

Art. 10. — Nonobstant les termes ci-dessus stipulés, la dette de M. et Mme deviendra exigible :

1° A défaut de payement, dans le mois de la mise en demeure, d'un semestre en souffrance, conformément à l'art. 62 des statuts du Crédit foncier;

2° S'il a été touché des loyers (*ou fermages*) d'avance non déclarés dans le contrat, alors même que ces loyers (*ou fermages*) seraient inférieurs à trois années;

3° Dans les cas prévus par les art. 1188 et 2131 du Code civil, par les art. 64, 65, 66 et 68 des statuts du Crédit foncier, et sous l'art. 7 du présent contrat;

4° Si, dans les deux mois de la signature de l'acte de réalisation du prêt, la grosse de cet acte, les certificats de radiation, et autres pièces hypothécaires justificatives, n'ont pas été remis au Crédit foncier.

5° Et encore dans le cas où le présent prêt serait passible, en vertu de lois, décrets, jugements et arrêts, d'un impôt de quelque nature et forme qu'il fût, hypothécaire ou autre, à moins que M. et Mme ne prennent à leur charge ledit impôt, et ne l'acquittent de leurs deniers personnels.

Dans le cas, soit de remboursement par anticipation, soit d'exigibilité avant terme, le compte de la somme à toucher par le Crédit foncier sera établi conformément au paragraphe 4 de l'art. 4 du présent contrat.

Dans tous les cas d'exigibilité avant terme ou de remboursement anticipé, si le payement est fait ailleurs qu'à Paris, il sera ajouté au capital une indemnité pour transport de fonds, qui sera de 1/8 p. 100, si ce payement a lieu dans un chef-lieu de département, et de 1/4 p. 100, s'il est effectué dans un chef-lieu d'arrondissement.

Les clauses et conditions soit des remboursements anticipés volontaires, soit des remboursements forcés, par suite d'exigibilité du capital, s'appliqueront aux tiers détenteurs comme aux emprunteurs.

Purge. — Annulation du contrat.

Art. 11. — Le Crédit foncier fera remplir, s'il le juge convenable, aux frais des emprunteurs, et à toute époque, les formalités de purge prescrites par le titre IV du décret du 28 février 1852 et la loi du 10 juin 1853.

« Mme donne, par ces présentes à M.
« son mari, tous les pouvoirs nécessaires à l'effet de la représenter à l'acte
« définitif, de recevoir le montant du prêt et d'en reconnaître en tout temps
« la réalisation, signer ledit acte, substituer. »

Art. 12. — Faute par M. et Mme d'avoir retiré les fonds au jour fixé pour la réalisation, l'intérêt courra de plein droit au profit du Crédit foncier, soit que les fonds doivent leur être remis directement, soit qu'ils doivent être remis à leurs créanciers inscrits, *et alors même que le retard aurait été motivé par les formalités et délais de la purge des hypothèques légales* (1).

Art. 13. — *Dans les deux mois* (2) à partir de ce jour, à peine de nullité du présent contrat, et sans qu'il soit besoin de mise en demeure, à moins que le Crédit foncier ne préfère réclamer l'exécution du contrat, l'acte définitif, qui devra contenir le compte rendu des formalités et la réalisation du prêt, aura lieu devant notaire.

En cas d'annulation du présent contrat, elle pourra être constatée par une simple déclaration faite par le Crédit foncier, si bon lui semble dans un acte à la suite des présentes, signé seulement par le Gouverneur du Crédit foncier ou son représentant. Les frais de l'acte et ceux faits antérieurement seront à la charge des emprunteurs, conformément à l'article 73 des statuts.

Le même acte donnera mainlevée de l'inscription prise au profit du Crédit foncier, si tous les frais faits et à faire ont été acquittés.

Art. 14. — M. et Mme se soumettent, sous la solidarité ci-dessus, à toutes les obligations et aux moyens d'exécution résultant soit du décret du 28 février 1852 et de la loi du 10 juin 1853, soit des statuts du Crédit foncier, dont ils déclarent avoir pris connaissance.

Art. 15. — Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile, pour le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE, à son siège, à Paris, et pour M. et Mme à Paris, rue , n° en l'étude de Me (3)

Cette élection de domicile sera attributive de juridiction.

Dont acte,

Fait et passé

---

(1) S'il y a dispense de purge, supprimer la fin de l'alinéa à partir de ces mots : *Et alors même.*

(2) Dans le cas où les formalités de purge donneraient lieu à un délai de distance, stipuler un délai plus long.

(3) Les emprunteurs doivent élire domicile à Paris, en l'étude d'un notaire ou d'un avoué.

FORMULE N° 6.

PROMESSE D'EMPLOI.

M.
et Mme
déclarent (1) que, sur le montant du prêt qui leur est fait, la somme de est destinée au remboursement de pareille somme, montant en capital d'une créance inscrite sur l'immeuble hypothéqué (ou d'un prix de vente), et due à M. , demeurant à , en vertu (2)

En conséquence, la Compagnie conservera entre ses mains, sur le montant du prêt, conformément à l'article 6 du décret du 28 février 1852, la somme de laquelle sera employée au remboursement du capital de ladite créance, avec subrogation au profit de la Compagnie dans les droits, privilèges et hypothèques du créancier remboursé, en vertu du § 2 de l'art. 1250 du Code Napoléon.

Aux effets ci-dessus, le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE, à la réquisition de M. et Mme interviendra dans la quittance à l'effet de représenter les fonds, et de les verser directement entre les mains du créancier, lors du payement qui en sera fait audit créancier par M. et Mme et à leurs frais.

Les intérêts échus jusqu'au jour dudit remboursement, et les frais qui seraient dus, seront payés par M. et Mme , qui s'obligent de leurs deniers personnels.

En conséquence, il sera consigné (3) entre les mains de la Compagnie, lors de la réalisation, ou retenu pour elle, sur le surplus de la somme empruntée, la somme de , composée de 1° ; 2°

Établir le décompte (4).

M. et Mme promettent de faire remettre à la Compagnie les titres de la créance ainsi remboursée par subrogation; en outre, un extrait suffisant de la quittance, et le certificat du conservateur constatant la mention de la subrogation.

---

(1) Cette déclaration à insérer dans le contrat conditionnel devra être réitérée dans l'acte définitif contenant réalisation du prêt.

(2) Énoncer le titre.

(3) Dans l'acte de réalisation, on mettra : « En conséquence, M. et Mme ont consigné, etc. » Ou bien : « La Compagnie a retenu sur le surplus, etc. »

(4) Voir la note n° 11 de la formule n° 1 ou 1 *bis*.

FORMULE N° 7.

Modèle à renvoyer.

BORDEREAU DE L'INSCRIPTION

requise au bureau des hypothèques d

En exécution de l'art. 2148 *du Code civil, du décret du* 28 *février* 1852 *et de la loi du* 10 *juin* 1852.

Créancier.

Au profit du Crédit foncier de France, Société anonyme, ayant son siège à Paris, rue des Capucines, n° 19, poursuite et diligence de M. son Gouverneur, demeurant au siège social, et élisant domicile, au nom du Crédit foncier, pour la validité de l'inscription, à (1) et pour la correspondance, à Paris, au siège social de cette Société.

Débiteurs

Contre M. (2)
et Mme (3) son épouse,
demeurant ensemble à (4)
débiteurs solidaires.

Titre.

En vertu d'un contrat passé le (5) , devant Me et son collègue, Notaires à
ou : (*en présence de MM.* (6)
témoins instrumentaires, demeurant à
duquel contrat la minute porte les signatures dudit Me et de Me (7) , second notaire (*ou*) *des témoins instrumentaires*, contenant prêt par le Crédit foncier de France à M. et Mme de la somme de francs, qui leur sera remise sous les condition énoncées audit contrat; laquelle somme M. et Mme se sont obligés solidairement à rembourser au Crédit

(1) Indication d'un domicile élu dans l'arrondissement du bureau des hypothèques. On fait habituellement cette élection de domicile à la Trésorerie générale, lorsque le bureau des hypothèques est dans le chef-lieu du département, ou à la Recette particulière des finances, lorsque le bureau des hypothèques est dans un chef-lieu d'arrondissement.

(2) Nom, prénoms et domicile.

(3) Nom et prénoms.

(4) Indication du domicile.

(5) Date du contrat.

(6) Indiquer les nom, prénoms et demeure des témoins instrumentaires.

(7) Indiquer le nom du second notaire.

foncier de France, dans l'espace de (1), années à compter du (2) 31 J 188 , et à en payer l'intérêt à raison de pour cent francs par année, à partir du jour de la réalisation du prêt.

Dans le cas où le prêt serait fait sur les fonds de réserve, fixer l'intérêt au taux de 5 p. 100.

Ce remboursement devant s'effectuer au moyen de annuités de (3) chacune, comprenant, outre la somme affectée à l'amortissement, l'intérêt au taux de cent francs par année, et une somme annuelle de trente centimes par cent francs pour frais d'administration, lesdites annuités payables moitié le 31 janvier et moitié le 31 juillet de chaque année.

Avec convention 1ent que, nonobstant les termes stipulés, le capital deviendrait exigible :

1° A défaut de payement dans le mois de la mise en demeure, d'un semestre en souffrance, conformément à l'art. 62 des statuts du Crédit foncier ;

2° Si, antérieurement au contrat de prêt, il a été touché par les emprunteurs, des loyers (*ou*) fermages d'avance non déclarés dans le contrat ;

3° Dans tous les cas prévus par les art. 1188 et 2131 du Code civil, et les art. 64, 65, 66 et 68 des statuts du Crédit foncier ;

4° Et encore dans le cas où le prêt susénoncé serait passible, en vertu des lois, décrets, jugements et arrêts, d'un impôt de quelque nature et forme qu'il fût, hypothécaire ou autre, à moins que les emprunteurs ne prissent à leur charge ledit emprunt et ne l'acquittassent de leurs deniers personnels.

2ent Que dans le cas, soit de remboursement par anticipation, soit d'exigibilité avant terme, le compte de la somme à toucher par le Crédit foncier de France sera établi sur le capital restant dû à l'échéance du semestre qui précède le remboursement par anticipation ;

3ent Et que les clauses et conditions, soit des remboursements anticipés volontaires, soit des remboursements forcés par suite d'exigibilité du capital, s'appliqueraient aux tiers détenteurs comme aux emprunteurs.

Dans le cas ci-dessus, ajouter :

4ent Et que le Crédit foncier s'est réservé en outre le droit de demander le remboursement intégral dudit prêt, dans le cas des immeubles hypothéqués.

Enfin les emprunteurs se sont interdit le droit :

1° De rien faire qui pût altérer la valeur du gage ;

2° De consentir aucune quittance ou cession de loyers (*ou*) fermages

(1) Indiquer le nombre d'années comme dans le contrat.

(2) Remplir cette date, comme au contrat.

(3) Remplir en toutes lettres, comme au contrat, le montant de l'indemnité.

non échus, quelle que fût la durée de la jouissance à laquelle correspondraient ces loyers (*ou*) fermages, lors même que cette durée de jouissance ne dépasserait pas trois années, à moins qu'il ne s'agît de loyers (*ou*) fermages payés d'avance, selon l'usage, par imputation sur les trois ou les six derniers mois de jouissance;

3° Et d'établir sur les immeubles hypothéqués aucun privilège au profit des architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés d'y faire des constructions ou des réparations;

Le tout sous peine de résolution du contrat et d'exigibilité immédiate de la créance.

Créance.

Pour sûreté des sommes suivantes, savoir :

1° La somme de (1) montant en capital du prêt dont il s'agit,..... ci.

2° Les intérêts tels que de droit ..... Mémoire.

3° L'allocation annuelle de trente centimes par cent francs pour frais d'administration, soit par évaluation (2), ci.

4° L'indemnité de demi pour cent, due en cas de remboursement anticipé, calculée sur le principal de la somme remboursée, comme aussi dans tous les cas où le capital devient exigible avant terme, ladite indemnité portée par évaluation à la somme de (3)..... ci.

5° Les frais mis par le contrat susénoncé à la charge des emprunteurs, et tous autres frais, notamment les frais de poursuite et de mise à exécution, et de transport de fonds, dans le cas où remboursement serait fait ailleurs qu'à Paris; le tout évalué à la somme de (4)..... ci.

6° Les primes d'assurances des immeubles hypothéqués, qui seraient avancées par le Crédit foncier, lesdites primes exigibles en même temps que les annuités, portées par évaluation à la somme de (5)..... ci.

7° Et les intérêts de toute somme en souffrance, et de toutes avances faites par le Crédit foncier, à raison de 5 pour 100 par an, conformément audit contrat, lesdits intérêts évalués à la somme de (6)..... ci.

TOTAL, *sauf mémoire*.....

(1) Remplir en toutes lettres le montant du prêt.

(2) Porter ici une somme égale à trois années de cette allocation.

(3) Porter une somme égale à un demi pour cent, calculée sur le capital prêté.

(4) A évaluer selon l'importance du prêt.

(5) Porter une somme égale à trois fois la prime annuelle. Ce numéro devra être supprimé lorsque le contrat ne contient pas de transport d'indemnité d'assurance.

(6) Évaluer selon l'importance du prêt.

Immeubles hypothéqués.

Sur (*copier la désignation faite au contrat, en y comprenant même les nos du cadastre*);

Ainsi que le tout se poursuit et comporte, etc. (*copier les termes du contrat conditionnel*).

Subrogation dans l'hypothèque légale.

Plus, et par suite de la subrogation consentie, aux termes du contrat de prêt, par Mme ci-dessus prénommée, qualifiée et domiciliée, dans l'effet de son hypothèque légale contre son mari, avec toute préférence et antériorité à elle-même, il est requis inscription au profit du Crédit foncier de France, qui, au besoin, pour la validité de ladite inscription, fait élection de domicile comme ci-dessus;

Contre M. , aussi ci-dessus prénommé, qualifié et domicilié,

De l'hypothèque légale de ladite dame.

En vertu :

1° Des art. 2121 et 2135 du Code civil;

2° Du contrat de mariage de Mme reçu par Me notaire à le

3° De tous titres desquels il peut résulter un droit de créance au profit de Mme contre son mari;

4° Et du contrat conditionnel de prêt;

Pour sûreté et conservation :

1° Du montant de la dot constituée à ladite dame aux termes de son contrat de mariage ..... ci. Mémoire.

2° De la somme de montant du bordereau ci-dessus..... ci.

3° Des autres reprises, créances, droits et avantages quelconques que Mme peut et pourra exercer contre son mari; le tout actuellement indéterminé ..... ci. Mémoire.

4° Des intérêts, et de tous frais éventuels, accessoires nécessaires des créances de ladite dame contre son mari, le tout également indéterminé..... ci. Mémoire.

TOTAL, sauf mémoire.....

Ladite inscription d'hypothèque légale requise au profit du Crédit foncier seul, jusqu'à concurrence seulement des sommes formant le montant en principal et accessoires de sa créance, et limitativement sur les immeubles susdésignés.

FORMULE N° 8.

SIGNIFICATION A LA COMPAGNIE D'ASSURANCES

(L'extrait doit être copié en tête de l'original et de chaque copie.)

D'un contrat passé devant Me et son collègue, notaires à le 188 enregistré, contenant prêt par le Crédit foncier de France à M. et à Mme son épouse, demeurant ensemble à de la somme de avec hypothèque sur (1)

Il a été extrait littéralement ce qui suit :

Assurance contre l'incendie. Transport de l'indemnité.

Article . Aux termes d'une police, etc., etc.

(Copier l'article en entier.)

Pour extrait :

L'an mil huit cent quatre-vingt le

A la requête du Crédit foncier de France, Société anonyme, ayant son siège à Paris, rue des Capucines, n° 19, pousuite et diligence de M. Gouverneur du Crédit foncier de France, demeurant à Paris, au siège de ladite Société, où il fait élection de domicile,

J'ai huissier soussigné, signifié et laissé copie à :

La Compagnie d'assurances dite ayant son siège à rue n° , en la personne de son Directeur, étant au siège social et parlant à

De l'extrait d'un contrat passé devant Me et son collègue, notaires à le 188 ; aux termes duquel contrat M. et Mme susnommés emprunté au Crédit foncier de France une somme de avec hypothèque sur

Ledit extrait contenant la copie littérale de l'article du contrat par lequel M. et Mme pour couvrir, en cas de sinistre, le Crédit foncier de France des sommes dont il sera créancier, lui délégué et transporté, à titre de garantie, les indemnités à payer par l dite Compagnie d'assurances.

Déclarant que la présente signification l est faite en conformité de l'article 1690 du Code civil.

Afin qu'il n'en ignore, je l ai, étant et parlant comme dessus, laissé copie dudit extrait et du présent.

Le coût est de

(1) Désigner sommairement le gage.

PURGE
DES
HYPOTHÈQUES LÉGALES
DE MINEURS
sous la tutelle
DE L'EMPRUNTEUR

—

INSTRUCTIONS

—

L'extrait doit être copié en tête de l'original et de chaque copie.

—

DÉCRET

du 28 février 1852 et loi du 10 juin 1853.

Art. 23.

Si l'emprunteur est, au moment de l'emprunt, tuteur d'un mineur ou d'un interdit, la signification est faite au subrogé-tuteur et au juge de paix du lieu dans lequel la tutelle s'est ouverte.

Dans la quinzaine de cette signification, le juge de paix convoque le conseil de famille en présence du subrogé-tuteur.

Ce conseil délibère sur la question de savoir si l'inscription doit être prise; si la délibération est affirmative, l'hypothèque est inscrite par le subrogé-tuteur, sous sa responsabilité, par les parents ou amis du mineur, ou par le juge de paix, dans le délai de quinzaine de la délibération.

—

Le subrogé-tuteur, dans le cas où il n'en existerait pas, devra être nommé préalablement par une délibération spéciale.

Les significations sont ensuite faites conformément au présent modèle, et le conseil se réunit à nouveau pour statuer sur la question de purge.

FORMULE N° 9.

—

EXTRAIT dressé en conformité du décret du 28 février 1852 et de la loi du 10 juin 1853.

Suivant contrat passé devant Me et son collègue, notaires à le mil huit cent quatre-vingt enregistré à le f° c° au droit de décimes compris.

M

emprunté au Crédit foncier de France la somme de

et hypothéqué à la sûreté de cet emprunt (1)

LES ANCIENS PROPRIÉTAIRES SONT NOTAMMENT:

Pour conserver vis-à-vis de la Société du Crédit foncier de France le rang de l'hypothèque légale des mineurs sous la tutelle de l'emprunteur, il est nécessaire de la faire inscrire dans la quinzaine de la délibération du conseil de famille, outre les délais de distance, s'il y a lieu, le tout conformément à l'article 23 du décret du 28 février 1852 et de la loi du 10 juin 1853.

POUR EXTRAIT:

L'an mil huit cent quatre-vingt le à la requête du Crédit foncier de France, Société

---

(1) Reproduire ici la désignation du gage faite dans le Contrat conditionnel.

Ces significations doivent toujours précéder de quelques jours la réunion du conseil.

Le tuteur doit faire l'exposé et ne pas prendre part à la délibération.

anonyme, ayant son siège à Paris, rue des Capucines, n° 19, poursuite et diligence de M.

Gouverneur du Crédit foncier de France, demeurant à Paris, au siège de ladite Société, où il fait élection de domicile,

Je huissier

soussigné, ai signifié et laissé copie
à M. le juge de paix du
en l'hôtel de la justice de paix sis à
où étant et parlant à
Requérant *visa*

Et par original et copie séparés à M
demeurant à
au nom et comme subrogé-tuteur de
mineur sous la tutelle de M
emprunteur,

De l'extrait dressé en conformité du décret du 28 février 1852 et de la loi du 10 juin 1853, d'un contrat passé devant M°
et son collègue, notaires à le
mil huit cent quatre-vingt , enregistré,
aux termes duquel M susnommé
emprunté au Crédit foncier de France la
somme de
et hypothéqué à la sûreté de cet emprunt (1)

Déclarant que la présente signification est faite à M. le juge de paix du
et à M. subrogé-tuteur,
pour arriver à la convocation qui doit être faite par M. le Juge de paix, en présence dudit subrogé-tuteur, du conseil de famille du mineur

dans la quinzaine de cette signification.

Le tout en conformité de l'article 23 du décret du 28 février 1852, et de la loi du 10 juin 1853.

Afin qu'ils n'en ignorent, je leur ai, étant et parlant comme dessus, laissé, à chacun séparément, copie dudit extrait et du présent.

Le coût est de

(1) Ne faire ici qu'une désignation sommaire du gage.

PURGE
DES
HYPOTHÈQUES LÉGALES
CONNUES

—

INSTRUCTIONS

—

L'extrait doit être copié en tête de l'original et de chaque copie.

La signification à la femme et au mari doit être faite par des copies séparées.

L'huissier doit faire tous ses efforts pour signifier à la femme mariée en personne, si l'emprunteur est son mari. Cette signification à personne est même indispensable pour éviter l'insertion, si la femme n'a pas reçu l'avertissement du notaire, dans les termes de l'article 21 ci-après transcrit du décret du 28 février 1852.

Dans aucun cas, la signification destinée à la femme ne doit être remise au mari.

—

Articles du décret du 28 février 1852 et de la loi du 10 juin 1853.

Art. 19.

Pour purger les hypothèques légales connues, la signification d'un extrait de l'acte constitutif d'hypothèque au profit de la Société de Crédit foncier doit être faite:

A la femme et au mari;

Au tuteur et au subrogé-tuteur du mineur ou de l'interdit;

Au mineur émancipé et à son curateur;

A tous les créanciers non inscrits ayant hypothèque légale.

Art. 20.

L'extrait de l'acte constitutif d'hypothèque contient, sous peine de nullité, la date du contrat, les nom, prénoms, profession et domicile de l'emprunteur, la désignation de la situation de l'immeuble, ainsi que la mention du montant du prêt.

Il contient en outre l'avertissement que, pour conser-

FORMULE N° 10.

—

EXTRAIT dressé en conformité du décret du 28 février 1852 et de la loi du 10 Juin 1853.

Suivant contrat passé devant M^e
et son collègue, notaires à le
mil huit cent quatre-vingt enregistré à
le c^o
et Mme son épouse,
de lui autorisée, demeurant ensemble à

emprunté au Crédit foncier de France une somme de

et hypothéqué à la sûreté de cet emprunt (1).

LES ANCIENS PROPRIÉTAIRES SONT NOTAMMENT:

Les personnes dénommées en l'exploit ci-après sont averties que, pour conserver vis-à-vis de la Société du Crédit foncier de France le rang de l'hypothèque légale, il est nécessaire de la faire inscrire dans les quinze jours à partir de la signification outre les délais de distance, s'il y a lieu, conformément à l'article 20 du décret du 28 février 1852 et de la loi du 10 juin 1853.

POUR EXTRAIT;

L'an mil huit cent quatre-vingt le
à la requête du Crédit foncier de France, société

(1) Copier la désignation du gage dans le contrat conditionnel.

ver vis-à-vis de la Société du Crédit foncier le rang de l'hypothèque légale, il est nécessaire de la faire inscrire dans les quinze jours, à partir de la signification, outre les délais de distance.

Art. 21.

La signification doit être remise à la personne de la femme, si l'emprunteur est son mari.

Néanmoins, la signification peut être faite au domicile de la femme, si celle-ci, sous quelque régime que le mariage ait été contracté, a été présente au contrat de prêt, et si elle a reçu du notaire l'avertissement que, pour conserver vis-à-vis de la Société du Crédit foncier le rang de son hypothèque légale, elle est tenue de la faire inscrire dans les quinze jours, à dater de la signification, outre les délais de distance.

L'acte de prêt doit faire mention de cet avertissement, sous peine de nullité de la purge à l'égard de la femme.

Art. 22.

Si la femme n'a pas été présente au contrat ou n'a pas reçu l'avertissement du notaire, et si la signification n'a été faite qu'à domicile, les formalités nécessaires pour la purge des hypothèques légales inconnues doivent en outre être remplies.

anonyme, ayant son siège à Paris, rue des Capucines, n° 19, poursuite et diligence de M.

gouverneur du Crédit foncier de France, demeurant à Paris, au siège de ladite Société, où il fait élection de domicile,

Je huissier

soussigné, ai signifié et laissé copie à Mme épouse de M avec lequel elle demeure à en son domicile, où étant et parlant à elle-même (1)

Et à M susnommé, en son domicile susindiqué, ou étant et parlant à

de l'extrait dressé en conformité du décret du 28 février 1852 et de la loi du 10 juin 1853, d'un contrat passé devant Me et son collègue, notaires à le mil huit cent quatre-vingt enregistré, aux termes duquel M. et Mme susnommé emprunté au Crédit foncier de France une somme de et hypothéqué à la sûreté de cet emprunt (2)

Réitérant, en tant que de besoin, l'avertissement contenu en l'extrait qui précède.

A ce qu'il n'en ignore , je l ai, étant et parlant comme dessus, laissé à chacun d'eux séparément copie dudit extrait et du présent.

Le coût est de

(1) L'huissier n'ajoutera point ici les mots d'usage : *ainsi déclaré.*

(2) Désigner ici le gage sommairement.

INSTRUCTIONS.

L'extrait doit être copié en tête de l'original et de chaque copie.

Si le même original contient la signification au procureur de la République en même temps qu'à des personnes ayant droit à des hypothèques légales connues, l'extrait ci-contre devra en outre contenir l'avertissement ci-après :

« Et, en outre, celles dé« nommées en l'exploit ci« après sont averties égale« ment que, pour conserver « leur hypothèque légale « vis-à-vis du Crédit foncier « de France, elles doivent « la faire inscrire dans les « quinze jours, à partir de « la signification, outre le « délai de distance, s'il y a « lieu, conformément à l'art. « 20 des mêmes loi et dé« cret. »

Une formule spéciale est faite pour purger l'hypothèque légale des mineurs sous la tutelle de l'emprunteur.

Décret du 28 février 1852 et loi du 10 juin 1853.

Art. 24.

Pour purger les hypothèques légales inconnues, l'extrait de l'acte constitutif d'hypothèque doit être signifié au procureur de la République près le tribunal de l'arrondissement du domicile de l'emprunteur, et au procureur de la République près le tribunal de l'arrondissement dans lequel l'immeuble est situé.

Cet extrait doit être inséré, avec la mention des significations faites, dans l'un des journaux désignés pour la publication des annonces judiciaires de l'arrondissement dans lequel l'immeuble est situé.

L'inscription doit être prise dans les quarante jours de cette insertion.

FORMULE N° 11.

PURGE DES HYPOTHÈQUES LÉGALES INCONNUES.

EXTRAIT dressé en conformité du décret du 28 février 1852 et de la loi du 10 juin 1853.

Suivant contrat passé devant Me
et son collègue, notaires à
le mil huit cent
enregistré
M.

emprunté au Crédit foncier de France
une somme de et
hypothéqué à la sûreté de cet emprunt

LES ANCIENS PROPRIÉTAIRES SONT :

Les personnes qui, soit directement, soit comme subrogées, auraient droit à des hypothèques légales inconnues de la Société du Crédit foncier de France, sur l'immeuble ci-dessus désigné, sont averties que, pour conserver vis-à-vis de ladite Société le rang desdites hypothèques, il est nécessaire de les faire inscrire dans les quarante jours de l'insertion du présent extrait dans le journal judiciaire de ,
conformément à l'art. 24 du décret du 28 février 1852 et de la loi du 10 juin 1853.

POUR EXTRAIT :

L'an mil huit cent , le
à la requête du Crédit foncier de France, Société anonyme, ayant son siège à Paris, rue Neuve-

des-Capucines, n° 19, poursuite et diligence de M.
gouverneur du Crédit foncier de France, demeurant à Paris, au siège de ladite Société, où il fait élection de domicile,

Je soussigné,
ai signifié et laissé copie à M. le procureur de la République près le tribunal civil de première instance de ,
en son parquet, sis au Palais de Justice, ,
étant et parlant à , requérant *visa*

de l'extrait dressé en conformité du décret du 28 février 1852 et de la loi du 10 juin 1853, d'un contrat passé devant M°
et son collègue, notaires à , le
mil huit cent , enregistré, aux termes duquel M.
susnommé , emprunté au Crédit foncier de France la somme de et hypothéqué à la sûreté de cet emprunt

Déclarant que la présente signification est faite à M. le procureur, en exécution du décret et de la loi susdatés, à l'effet de purger les hypothèques légales inconnues qui pourraient grever ledit immeuble.

Réitérant en tant que de besoin l'avertissement contenu dans l'extrait qui précède.

A ce que le procureur de la République n'en ignore, je lui ai, étant et parlant comme dessus, laissé copie dudit extrait et du présent.

Ou : A ce que M. le procureur de la République et les susnommés n'en ignorent, je leur ai, à chacun séparément, étant et parlant comme dessus, laissé copie dudit extrait et du présent.

Le coût est de

INSERTION.

INSTRUCTIONS.

Conformément à l'art. 24 du décret du 28 février 1852 et de la loi du 10 juin 1853, l'extrait, pour l'insertion, doit contenir la mention des significations faites au procureur de la République de la situation des immeubles et du domicile de l'emprunteur.

Conformément à l'art. 22, il doit également contenir la mention de la signification faite à la femme de l'emprunteur, si la femme n'a pas reçu l'avertissement du notaire et si la signification n'a pu lui être faite qu'à domicile.

FORMULE N° 12.

EXTRAIT dressé en conformité du décret du 28 février 1852 et de la loi du 10 juin 1853.

Suivant contrat passé devant M^e
et son collègue, notaires à ,
le mil huit cent
enregistré, M

emprunté au Crédit foncier de France une somme de
et hypothéqué à la sûreté de cet emprunt

LES ANCIENS PROPRIÉTAIRES SONT :

L'extrait du contrat susénoncé a été signifié à M. le procureur de la République près le tribunal civil de première instance de , par exploit de huissier à , en date du mil huit cent , enregistré à la dame et audit sieur, on mari, par exploit de

En conséquence, et en exécution du décret du 28 février 1852 et de la loi du 10 juin 1853, les personnes qui, soit directement, soit comme subrogées, auraient droit à des hypothèques légales sur l'immeuble ci-dessus désigné, sont averties de prendre inscription pour la conservation de leurs droits.

A défaut d'inscription dans le delai de quarante jours, à partir de la présente insertion, la purge prescrite par le présent décret sera opérée, et l'immeuble ci-dessus désigné sera définitivement affranchi, vis-à-vis du Crédit foncier de France, de toute hypothèque légale.

Le Chef de division,

FORMULE N° 13.

INSTRUCTIONS

POUR LA RÉDACTION DU CONTRAT CONDITIONNEL ET L'ACCOMPLISSEMENT DES FORMALITÉS.

Paris, le 188 .

Nom de l'Emprunteur, M.

Prêt autorisé pour fr.

Voir d'autre part la note des justifications restant à faire avant la signature du contrat conditionnel.

Bordereau d'envoi de pièces.

1° Pouvoir pour la signature des actes, du 188 , valable jusqu'au prochain inclusivement;

2° Modèle du contrat conditionnel du prêt, *auquel il ne doit être fait aucune modification sans avis préalable de l'Administration.*

° Établissement de propriété à compléter par le notaire d'après les indications contenues en la note des justifications; le droit de propriété sera établi dans le contrat conditionnel en la personne des emprunteurs seulement.

° Modèle du bordereau d'inscription;

° Formules pour la purge et la signification à la Compagnie d'assurances;

° Dossier complet des titres de propriété.

Après la signature du contrat conditionnel, il en est donné avis à l'administration. Le notaire délivre ensuite la grosse, fait prendre inscription (dans la quinzaine de la signature si les emprunteurs sont commerçants), fait signifier un extrait de l'acte à la Compagnie d'assurances contre l'incendie, fait remplir les formalités de purge et en surveille l'accomplissement.

La formalité suivante est la levée d'un certificat du conservateur des hypothèques, constatant que du chef des emprunteurs et de et en ce qui concerne les immeubles hypothéqués, il n'a été transcrit ou mentionné aucune donation ou substitution, aucun contrat de vente, acte ou jugement de la nature de ceux énoncés dans la loi du 23 mars 1875 sur la transcription.

> « *Le notaire devra excepter de sa réquisition les transcriptions*
> « *énoncées dans l'origine de propriété, et, en ce qui concerne les*
> « *donations et les substitutions, le certificat devra être délivré à*
> « *toute date.* »

La dernière formalité est la levée, à l'expiration des délais (c'est-à-dire après l'inscription de l'hypothèque du Crédit foncier, s'il n'y a pas de purge).— S'il y a purge : 1° à l'égard de la femme de l'emprunteur

ou de toute autre personne connue, quinze jours francs après la date de la dernière signification; — 2° à l'égard d'un mineur sous la tutelle de l'emprunteur, quinze jours francs après la décision du conseil de famille, *le tout outre les délais de distance;* et, s'il y a purge d'hypothèques légales inconnues, quarante jours après l'insertion faite dans le journal de l'arrondissement de la situation des biens, désigné pour la publication d'annonces judiciaires), d'un état des inscriptions et des transcriptions de saisies portant sur les immeubles désignés dans l'inscription du Crédit foncier, du chef des emprunteurs et de précédents propriétaires desdits immeubles.

« *L'état devra être délivré à toute date en ce qui concerne les* « *inscriptions pouvant exister au profit du Crédit foncier, et l'état* « *des saisies devra être requis en conformité de la loi du 2 juin* « 1881. »

Le notaire devra, dans sa réquisition d'état, rappeler l'indication qui précède, avec l'énonciation sommaire de l'origine, et communiquer au conservateur des hypothèques l'établissement de propriété.

Quand toutes les formalités sont remplies, le notaire adresse à l'Administration :

1° La grosse du contrat conditionnel, qui doit rapporter toutes les signatures apposées sur la minute et être légalisée quand le gage est situé hors du ressort du notaire; et les autres pièces relatives aux formalités remplies sur le prêt, *avec les formules et modèles, y compris le projet d'établissement de propriété.*

2° Les justifications à produire ou le résultat des vérifications que le notaire a été chargé de faire;

3° Et un dépouillement de l'état d'inscriptions, avec l'indication tant des sommes à rembourser immédiatement ou pour lesquelles une antériorité doit être consentie, que de celles qui nécessitent une retenue sur le prêt, avec l'époque de paiement de la dernière échéance d'intérêts.

« *Si des inscriptions ou des transcriptions d'aliénations ou de* « *saisies étrangères au gage du Crédit foncier sont comprises* « *dans les états, il est indispensable de les faire rejeter par le* « *conservateur, avant l'envoi des pièces.* »

Après la vérification de toutes les pièces, l'Administration adresse les fonds, aux frais des emprunteurs, et donne les instructions pour la réalisation définitive du prêt, s'il y a lieu.

Tous les frais d'actes et de formalités sont à la charge des emprunteurs, sans recours de la part du notaire contre la Société.

Pour le Gouverneur,
Le Sous-Chef de division,

OBSERVATIONS PARTICULIÈRES.

1° Faire remplir et signer par les emprunteurs la lettre ci-jointe et la renvoyer à l'Administration avec la grosse du contrat.

Affaire

Pièces à produire ou à vérifier et justifications à faire.	Résultat des vérifications et de l'examen des pièces produites.

Une copie sur papier libre ou une expédition de l'acte devra être remise au Crédit foncier.

La cession sera mentionnée en marge de *l'inscription du cédant et de celle de la Société*.

Si la cession doit être consentie par une femme mariée, on devra, avant de la faire signer, communiquer à l'administration le contrat de mariage, ou, s'il n'en a pas été fait, l'acte de mariage, dans le cas où il serait postérieur au 31 décembre 1850.

FORMULE N° 14.

CONSENTEMENT A ANTÉRIORITÉ.

Par-devant Me

A comparu :

M

(*Si l'antériorité est consentie par une femme mariée, énoncer ici son contrat de mariage et le régime adopté; s'il n'a pas été fait de contrat, et si le mariage est postérieur au* 31 *décembre* 1850, *indiquer ici le lieu et la date du mariage.*)

Lequel a, par les présentes, déclaré consentir formellement à ce que l'inscription prise à son profit au bureau des hypothèques de le vol. n° , contre M , pour sûreté de montant d'une obligation souscrite par acte passé devant Me , notaire à le (ou) *montant du prix de la vente faite suivant contrat reçu par Me , notaire à le* soit primée par l'inscription prise au profit du Crédit foncier de France contre ledit sieur , au même bureau d'hypothèques, de vol. n° pour sûreté d'un prêt de consenti, suivant contrat reçu par Me le .

Voulant, le comparant, que, dans tous ordres et distributions ayant pour objet le prix des immeubles hypothéqués, le Crédit foncier soit colloqué avant lui et par préférence pour le montant de sa créance, ainsi que pour tous accessoires.

(*Si le cédant a le droit d'exercer l'action résolutoire, ajouter*) :

Renonçant, en outre, à exercer, au préjudice du Crédit foncier de France, l'action résolutoire tant que durera la créance de cette Société.

(*Si le comparant est cessionnaire de l'indemnité en cas de sinistre, mettre en outre*) :

De plus, M. déclare consentir à ce que l'effet du transport de l'indemnité, en cas de sinistre, fait à son profit, et de la signification faite à la Compagnie d'assurances par exploit de , huissier à , en date du soit également primé par l'effet du transport au profit du Crédit foncier, à raison dudit prêt et de la signification qui en a été faite par exploit de , huissier à le .

(*S'il n'y a pas transport d'indemnité, ou si le transport n'est pas signifié, mettre*) :

M déclare que dans l'acte d'obligation (*ou contrat de vente*) susénoncé, il n'a été fait à son profit aucun transport d'indemnité en cas d'incendie.

(*Ou*) : *M déclare que le transport de l'indemnité qui serait due en cas d'incendie par la Compagnie dite , fait à son profit dans l'acte d'obligation (ou contrat de vente) susénoncé, n'a pas été signifié à ladite Compagnie.*

Le consentement à antériorité et la renonciation qui précèdent sont acceptées, pour le Crédit foncier de France, par M.
pour ce ici présent et intervenant.

Agissant par délégation (*ou au nom et comme ayant charge et pouvoir ainsi qu'il le déclare*) de M. , gouverneur du Crédit foncier de France, Société anonyme ayant son siège à Paris, rue des Capucines, n° 19, où il demeure.

Mention des présentes est consentie.

Dont acte

FORMULE N° 15.

Modèle à renvoyer à l'administration avec la grosse rapportant toutes les signatures.

ACTE DE RÉALISATION N° 1.

(Délivrance du montant total du prêt.)

Et le
Par-devant Me
Ont comparu :
M.

Agissant par délégation (ou) *au nom et comme ayant charge et pouvoir, ainsi qu'il le déclare,* de M.
gouverneur du Crédit foncier de France, Société anonyme ayant son siège à Paris, rue des Capucines, n° 19, où il demeure;

Et M.
et Mme
son épouse, de lui autorisée, demeurant ensemble à
(*ou*) Et *M.*
demeurant à

Agissant tant en son nom personnel qu'au nom et comme mandataire de Mme son épouse, demeurant avec lui, aux termes des pouvoirs spéciaux à l'effet des présentes, qu'elle lui a conférés sous l'article du contrat conditionnel ci-après énoncé.

Lesquels, préalablement à la réalisation de prêt faisant l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSÉ :

Par contrat passé devant Me
notaire à le les parties ont arrêté les conditions d'un prêt, en numéraire, par le Crédit foncier de France, à M. et Mme de la somme de
francs, remboursable en années à compter du 31 j 188 , par annuités de
chacune.

A la sûreté du prêt, M. et Mme ont hypothéqué
Et Mme a subrogé le Crédit foncier dans son hypothèque légale contre son mari, jusqu'à concurrence de la somme prêtée et de ses accessoires.

En outre, les emprunteurs ont transporté au Crédit foncier, à titre de garantie, et jusqu'à due concurrence, les indemnités à payer, en cas d'incendie, par la d'assurances dite , dont le siège est à , rue , n° . Ce

transport a été signifié à ladite d'assurances suivant exploit de , huissier à en date du

A raison des déclarations faites par les emprunteurs sur leur état civil, et des renseignements fournis sur l'état civil des précédents propriétaires, le Crédit foncier de France n'a pas, jusqu'à présent, jugé à propos de faire remplir les formalités de purge des hypothèques légales.

(ou) *En conséquence des déclarations des emprunteurs sur leur état civil et des renseignements fournis sur l'état civil des précédents propriétaires, le Crédit foncier a dû faire remplir les formalités de purge prescrites par le décret du 28 février 1852 et la loi du 10 juin 1853. Ces formalités ont eu lieu au moyen de la signification, d'un extrait de contrat conditionnel, faite à Mme et à M. son mari, et à (1)*
suivant exploit de huissier à en date du

Par suite, il n'est survenu aucune inscription pour cause d'hypothèque légale, ainsi qu'il résulte de l'état ci-après analysé, levé après les délais voulus par la loi.

L'hypothèque constituée au profit du Crédit foncier de France à la sûreté du prêt, a été inscrite au bureau des hypothèques de le vol. n° .

Un certificat délivré par le conservateur audit bureau le constate que, jusqu'au il n'a été transcrit aucun acte portant donation ou substitution, et que, jusqu'au même jour, il n'a été transcrit ou mentionné, en exécution de la loi du 23 mars 1855, aucun des actes ou jugements spécifiés en cette loi, le tout concernant l immeuble hypothéqué au Crédit foncier de France par M. et Mme

Enfin il résulte d'un état délivré par le même conservateur le qu'il n'existe aucune transcription de saisie sur l immeuble hypothéqué et que l'inscription du Crédit foncier de France vient en première ligne et sans concurrence sur ce immeuble .

(ou) *et que l'inscription du Crédit foncier de France est primée, sur ce immeuble , par les inscriptions suivantes, prises savoir :*

La première, le 18 vol. n° au profit de M. contre M.
pour sûreté de

(1) *Énoncer ici l'accomplissement des formalités sur les anciens propriétaires.*

Mais suivant acte passé devant Me notaire à le mainlevée entière et définitive de ces inscriptions a été donnée, avec désistement d'hypothèque, de privilège et d'action résolutoire, par les ayants droit.

(Si, au lieu d'une mainlevée, il est fourni une antériorité, mettre) :

Mais suivant acte passé devant Me notaire à le M bénéficiaire d inscription a consenti que ce inscription , et tous les droits qu'elle conserve , fussent primés par l'inscription du Crédit foncier de France, laquelle, à ce moyen, se trouve venir en première ligne et sans concurrence; cette antériorité a été acceptée par M. au nom du gouverneur du Crédit foncier.

RÉALISATION DU PRÊT. — REMISE DES FONDS.

De l'exposé qui précède il résulte que M. et Mme ont satisfait à l'obligation prise par eux sous l'art. 7 du contrat conditionnel.

En conséquence, le prêt peut être réalisé.

Pour cette réalisation, le Crédit foncier de France a mis le montant du prêt à la disposition des emprunteurs (1).

Mais les emprunteurs doivent compte au Crédit foncier, et l'autorisent à faire la retenue :

Des intérêts de la somme prêtée, applicables au temps à courir depuis jusqu'au 31 j prochain, époque à partir de laquelle commence le cours des annuités, et s'élevant à

Et des frais de purge, d'estimation et autres déboursés s'élevant à . . . . . .

TOTAL. . . . .

---

(1) *Dans le cas où la réalisation aura lieu dans le semestre qui suit le 31 janvier ou le 31 juillet, à partir duquel commence à courir l'annuité, il y a lieu d'insérer la clause suivante :*

Mais les emprunteurs doivent compte au Crédit foncier, et l'autorisent à faire la retenue des frais de purge, d'estimation et autres déboursés s'élevant à

Et à l'instant, le Crédit foncier de France, *par les mains de..., etc.*

(*Copier la suite ci-contre.*)

DONT DÉCHARGE.

Il sera tenu compte aux emprunteurs, sur le montant du semestre d'annuité à échoir le 31 j prochain, de la somme de représentant les intérêts de la somme prêtée pour le temps couru du 31 j dernier, point de départ des annuités à ce jour (*au*) *au jour à partir duquel les fonds ont été mis à la disposition des emprunteurs.*

M. et Mme , etc.

(*ou*, s'il s'est écoulé plus de six mois depuis le point de départ des annuités) :

Mais les emprunteurs doivent au Crédit foncier :
Pour frais de purge, d'estimation et autres déboursés. . .
Pour le semestre d'annuité échu le 31 *j* 188 ,
Et pour intérêts de retard, sur ce semestre, depuis son échéance jusqu' . . . . . .

Total. . . . . .

De son côté, le Crédit foncier doit compte aux emprunteurs de pour intérêts de la somme prêtée, depuis le point de départ des annuités jusqu'au 31 *j suivant, ci*. . . . . .
Et de pour intérêts bonifiés, ci . . . . . .

En sorte qu'il y a lieu de retenir sur le montant du prêt

Et à l'instant, le Crédit foncier de France, par les mains de M. son caissier, demeurant à à ce présent (*ou*) *par les mains de M.* *audit nom*, a remis en billets de la Banque de France et espèces ayant cours, comptés et délivrés à la vue des notaires soussignés, à M. et Mme qui le reconnaissent, la somme de montant total du prêt.

Dont décharge.

M. et Mme reconnaissent que remise leur a été faite de tous les titres et documents communiqués au Crédit foncier à l'occasion du prêt, et d'un extrait imprimé des statuts de la Société en ce qui concerne les conditions des prêts, et s'obligent à faire remettre au Crédit foncier, sous huitaine de ce jour, la grosse des présentes, *et dans le délai d'un mois, les certificats des radiations et mentions d'antériorité à opérer en vertu des actes susénoncés :* le tout à peine d'exigibilité de la somme prêtée, si bon semble à la Société.

Pour l'exécution des présentes, les parties réitèrent l'élection de domicile faite dans le contrat conditionnel, savoir : pour le Crédit foncier de France, au siège social à Paris ; et pour M. et Mme à Paris, rue , n° , en l'étude de Me notaire (*ou*) avoué (1).

Dont acte.

(1) Une formule analogue, sauf les variantes, est donnée pour la réalisation du prêt à court terme.

FORMULE N° 16.

Modèle à renvoyer au Crédit foncier de France avec la grosse rapportant toutes les signatures.

ACTE DE RÉALISATION N° 2.

(Délivrance de partie du prêt.)

Et le
Par-devant

Ont comparu :

M.

Agissant au nom et comme ayant charge et pouvoir, ainsi qu'il le déclare (*ou*) par délégation de M.
gouverneur du Crédit foncier de France, Société anonyme ayant son siège, à Paris, rue des Capucines, n° 19, où il demeure;

Et M.
et Mme
son épouse, qu'il autorise, demeurant ensemble à
(*ou*) M.
demeurant à

« *Agissant tant en son nom personnel qu'au nom et comme man-*
« *dataire de Mme , son épouse, aux termes des*
« *pouvoirs spéciaux à l'effet des présentes, qu'elle lui a conférés par*
« *l'art. du contrat conditionnel ci-après énoncé* ».

Lesquels, préalablement à la réalisation de prêt faisant l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSÉ :

Par contrat passé devant Me , notaire à le les parties ont arrêté les conditions d'un prêt, en numéraire, par le Crédit foncier de France, à M. et Mme de la somme de francs, remboursable en années à compter du 31 j 188 , par annuités de chacune.

A la sûreté du prêt, M. et Mme ont hypothéqué

Et Mme a subrogé le Crédit foncier dans son hypothèque légale contre son mari, jusqu'à concurrence de la somme prêtée et de ses accessoires.

En outre, les emprunteurs ont transporté au Crédit foncier, à titre de garantie, et jusqu'à due concurrence, les indemnités à payer en cas

d'incendie, par la d'assurances dite , dont le siège est à rue , n° . Ce transport a été signifié à ladite d'assurances suivant exploit de , huissier à en date du

A raison des déclarations faites par les emprunteurs sur leur état civil, et des renseignements fournis sur l'état civil des précédents propriétaires, le Crédit foncier de France n'a pas, jusqu'à présent, jugé à propos de faire remplir les formalités de purge des hypothèques légales.

(ou) *En conséquence des déclarations des emprunteurs sur leur état civil, et des renseignements fournis sur l'état civil des précédents propriétaires, le Crédit foncier a dû faire remplir les formalités de purge prescrites par le décret du 28 février 1852 et la loi du 10 juin 1853. Ces formalités ont eu lieu au moyen de la signification d'un extrait du contrat conditionnel, faite à Mme et à M. son mari, et à* (1) *suivant exploit de huissier à en date du* (2).

Par suite de l'accomplissement de ces formalités, il n'est survenu aucune inscription pour cause d'hypothèque légale, ainsi qu'il résulte de l'état ci-après analysé, levé après les délais voulus par la loi.

L'hypothèque constituée au profit du Crédit foncier de France à la sûreté du prêt, a été inscrite au bureau des hypothèques le vol. n° .

Un certificat délivré par le conservateur audit bureau le constate que jusqu'au il n'a été transcrit aucun acte portant donation ou substitution, et que, jusqu'au même jour, il n'a été transcrit ni mentionné, en exécution de la loi du 23 mars 1855, aucun des actes ou jugements spécifiés en cette loi, le tout concernant l immeuble hypothéqué au Crédit foncier de France par M. et Mme

Enfin il résulte d'un état délivré par le même conservateur le qu'il n'existe aucune transcription de saisie sur l immeuble hypothéqué et que l'inscription du Crédit foncier de France est primée, sur ce immeuble les inscriptions suivantes, prises, savoir :

La première, le 18 vol. n° au profit de M. contre M. pour sûreté de

(1) Énoncer ici l'accomplissement des formalités sur les anciens propriétaires.

(2) En cas de purge de mineur, sous la tutelle de l'emprunteur, énoncer les signification et délibération du conseil de famille.

Mais suivant acte passé devant Me notaire à le mainlevée entière et définitive des de ces inscriptions a été donnée avec désistement d'hypothèque, de privilège et d'action résolutoire par les ayants droit.

(Si au lieu de mainlevée, il est fourni antériorité, mettre) :

Mais suivant acte passé devant Me notaire à le M bénéficiaire d inscription a consenti que ce inscription , et tous les droits qu'elle conserve , fussent primés par l'inscription du Crédit foncier de France; cette antériorité a été acceptée par M. *au nom du Gouverneur du Crédit foncier.*

Au moyen de quoi, l'inscription du Crédit foncier de France ne se trouve plus primée que par les desdites inscriptions.

RÉALISATION DU PRÊT. — REMISE PARTIELLE DES FONDS.

Conformément au contrat conditionnel (1), les emprunteurs doivent compte au Crédit foncier, et l'autorisent à faire la retenue :

Des intérêts et frais d'administration de la somme prêtée, applicables au temps à courir depuis jusqu'au 31 . prochain, époque à partir de laquelle commence le cours des annuités, et s'élevant à

Et des frais de purge, d'estimation, droits d'examen et autres déboursés s'élevant à . . . . . .

TOTAL. . . . . .

(1) Dans le cas où la réalisation aura lieu dans le semestre qui suit le 31 juillet à partir duquel commence à courir l'annuité, il y a lieu d'insérer la clause suivante :

Les emprunteurs doivent compte au Crédit foncier, et l'autorisent à faire la retenue des frais de purge, d'estimation, droits d'examen et autres déboursés, s'élevant à

Il doit être retenu, en outre, etc.

(Copier la suite ci-contre.)

Dont décharge.

Il sera tenu compte aux emprunteurs, sur le montant du semestre d'annuité à échoir le 31 j prochain, de la somme de représentant les intérêts de la somme prêtée pour le temps couru du 31 j dernier, point de départ des annuités à ce jour (*ou*) *au jour à partir duquel les fonds ont été mis à la disposition des emprunteurs.*

La somme de ci-dessus retenue, etc.

(Copier comme d'autre part.)

(*ou*, s'il s'est écoulé plus de six mois depuis le point de départ des annuités :)

Les emprunteurs doivent au Crédit foncier :

Pour frais de purge, d'estimation, droits d'examen et autres déboursés . . . . . .

Pour le semestre d'annuité échu le 31 *j* 188

Et pour intérêts de retard, sur ce semestre, depuis son échéance jusqu'au . . . . . .

Total. . . . . .

De son côté, le Crédit foncier doit compte aux emprunteurs de pour intérêts de la somme prêtée, depuis le point de départ des annuités jusqu'au 31 *j suivant. ci*. . . . . .
Et de pour intérêts bonifiés, ci. . . . . » »

En sorte qu'il y a lieu de retenir sur le montant du prêt.

Il doit être retenu, en outre, par le Crédit foncier de France sur le montant dudit prêt une somme de destinée à désintéresser les créanciers inscrits susnommés, dont la mainlevée n'est pas fournie, et ce en principal et accessoires, conformément à l'article 6 du décret du 28 février 1852, laquelle somme restera déposée dans les caisses de la Société.

Dans cet état de choses, M. et Mme reconnaissent que le Crédit foncier de France a mis à leur disposition la somme de dont il s'agit, en numéraire, ci

Mais sur cette somme il est retenu :

Celle de. . . . . .

Et la somme de en prêt différé

Ensemble. . . . . .

De sorte qu'il reste net à verser. . . . . .

Enfin M. et Mme reconnaissent que cette dernière somme de leur a été à l'instant remise en billets de la Banque de France et espèces ayant cours, délivrés à la vue des notaires soussignés, par les mains de M , caissier du Crédit foncier de France, demeurant à , à ce présent (1).

Dont décharge.

(1) Pour les prêts réalisés en province, mettre : par les mains de M. audit nom.

Dont décharge.

La somme de ci-dessus retenue en prêt différé par le Crédit foncier de France, et destinée à rembourser les sommes conservées par celle des inscriptions susrelatées, dont la mainlevée n'est pas fournie, portera intérêt au profit des emprunteurs au taux de p. 100 par an; mais la remise de ce prêt différé ne pourra être réclamée au Crédit foncier qu'après un avertissement donné un mois d'avance.

Il est de plus expressément stipulé que les emprunteurs ou leurs ayants cause, à quelque titre que ce soit, ne pourront exiger la remise de la somme retenue en prêt différé, même en justifiant de la radiation des inscriptions en vue desquelles cette retenue a été opérée.

1° Dans le cas de faillite ou de déconfiture desdits emprunteurs, de leurs héritiers ou tiers détenteurs des immeubles hypothéqués;

2° Dans les cas prévus par les articles 1188 et 2131 du Code civil et par les articles 64, 65, 66 et 68 des Statuts;

3° Dans le cas où un ou plusieurs semestres d'annuité n'auraient pas été payés;

4° Dans le cas d'inexécution d'une des conditions ou obligations stipulées en faveur du Crédit foncier, tant aux termes du contrat conditionnel qu'aux termes du présent acte.

Le Crédit foncier aura toujours le droit de compenser, si bon lui semble, la somme retenue avec les annuités à lui dues, ou toutes autres sommes dont il se trouverait créancier, à un titre quelconque de M. et Mme

Enfin la retenue en prêt différé ne pourra donner lieu de la part des emprunteurs ou de leurs ayants cause à aucune délégation, cession ou transport au profit de qui que ce soit.

M. et Mme reconnaissent que remise leur a été faite de tous les titres communiqués à la Société à l'occasion du prêt dont il s'agit, et d'un extrait imprimé des statuts de la Société en ce qui concerne les conditions des prêts, et s'obligent à faire remettre au Crédit foncier, sous huitaine de ce jour, la grosse des présentes, et, dans le délai d'un mois, les certificats constatant la radiation des inscriptions dont la mainlevée est ci-dessus énoncée, le tout à peine de l'exigibilité immédiate de la somme prêtée, si bon semble au Crédit foncier.

Pour l'exécution des présentes, les parties réitèrent l'élection de domicile qu'elles ont faite dans le contrat conditionnel, savoir : pour le Crédit foncier de France, au siège social, à Paris; et pour M. et Mme à Paris, rue , n° , en l'étude de Me , notaire (*ou* avoué).

Dont acte, etc.

FORMULE N° 17.

DÉCLARATION DE L'ORIGINE DES DENIERS

A insérer dans les quittances ou dans l'acte de réalisation.

M. et Mme
déclarent que la somme de francs
par eux remboursée à M.
par les mains de M. audit nom,
provient du prêt que le Crédit foncier de France leur a fait, aux termes de deux actes reçus par Me notaire à
les (*ou* aux termes du contrat conditionnel ci-dessus énoncé).

Ils font la présente déclaration afin de faire acquérir au Crédit foncier de France, pour sa créance en principal, intérêts et accessoires, le rang du créancier remboursé, jusqu'à concurrence de ce que celui-ci aurait pu réclamer lui-même.

En conséquence, le Crédit foncier de France est et demeure subrogé, conformément au paragraphe 2 de l'art. 1250 du Code civil, dans tous les droits, noms, raisons, actions, privilèges et hypothèques attachés à la créance remboursée, et notamment dans l'effet des inscriptions prises au bureau des hypothèques de
la première, le vol. n°
la seconde, le

Cette subrogation, consentie en tant que de besoin par M. créancier remboursé, mais sans aucune garantie de sa part, suite, recours, ni restitution de deniers, est acceptée au nom du Crédit foncier de France par M.

Les titres ci-après de la créance, remboursée par subrogation, ont été remis au Crédit foncier de France, ainsi que M. audit nom, le reconnaît, savoir :

FORMULE N° 48.

CLAUSE RELATIVE AU DÉPOT A LA CAISSE DES CONSIGNATIONS DE TOUT OU PARTIE DU PRÊT

A insérer dans l'acte de réalisation.

A ces présentes est intervenu :

M. avoué près le Tribunal de première instance de demeurant à

Lequel reconnaît que M. lui a présentement remis la somme de qu'il vient de toucher du Crédit foncier de France pour le produit net de son emprunt.

La remise de cette somme est ainsi faite à la condition expresse par M. avoué, qui s'y oblige, de l'employer immédiatement à faire la consignation dudit prix à la Caisse des dépôts et consignations du département de

Cette consignation devra être faite à la requête collective de M. et du Crédit foncier, avec déclaration de l'origine des deniers.

Elle sera soumise, en ce qui concerne le Crédit foncier, à la condition de lui fournir la mainlevée avec désistement de privilège et d'action résolutoire de l'inscription prise le au profit de M. contre M. ci-dessus énoncé.

Il devra être fait mention dans l'acte de dépôt et dans le récépissé à délivrer par le directeur de la caisse, que la somme déposée ne pourra être retirée sans le concours du Crédit foncier.

La demande en validité et la régularisation de la consignation seront poursuivies à la requête de M. qui s'oblige à fournir au Crédit foncier, dans le délai de six mois de ce jour, le certificat de radiation de l'inscription susénoncée.

A défaut de cette justification dans ledit délai, le montant du prêt

consenti par le Crédit foncier à M. deviendra de suite et de plein droit exigible.

Dans le cas où la validité et la régularisation de la consignation ne seraient pas prononcées dans le délai de six mois à partir du jour du dépôt, les fonds, pour la portion provenant du prêt fait par le Crédit foncier, devront être réintégrés dans la caisse de la Société, qui en effectuera le retrait sur sa simple quittance, et sans avoir besoin du concours et du consentement de M.

La somme provenant de ce retrait sera conservée en prêt différé et portera alors intérêt au profit de M. aux taux et conditions ordinaires des dépôts en compte courant, et ce, à compter seulement du jour de l'encaissement.

Après la justification de la validité de la consignation, M. devra donner au Crédit foncier, par acte authentique, à ses frais, une décharge définitive du montant de l'emprunt.

Dans aucun cas le Crédit foncier ne pourra avoir à supporter aucuns frais ou perte d'intérêts à raison du dépôt et de la procédure qui en sera la conséquence, et tous frais de production, justifications et autres, sans exceptions, seront à la charge de M.

Pour l'exécution des présentes, les parties reitèrent l'élection de domicile qu'elles ont déjà faite, savoir : M. audit nom pour le Crédit foncier de France, au siège social à Paris;

Et M.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

Dont acte.

FORMULE N° 19.

DÉCHARGE DE SOMME RETENUE EN PRÊT DIFFÉRÉ.

Et le
Par devant Me
Ont comparu :
M

Agissant par délégation (*ou au nom et comme ayant charge et pouvoir, ainsi qu'il le déclare*), de M.
Gouverneur du Crédit foncier de France, Société anonyme ayant son siège à Paris, rue des Capucines, n° 19, où il demeure.

Et M.
et Mme
son épouse, de lui autorisée, demeurant ensemble à

(*ou*) *Et M.*
demeurant à
Agissant tant en son nom personnel qu'au nom et comme mandataire de Mme son épouse , demeurant avec lui, aux termes des pouvoirs spéciaux à l'effet des présentes, qu'elle lui a conférés sous l'article du contrat conditionnel ci-après énoncé ;

Lesquels ont exposé ce qui suit :

I. — Par contrat passé devant Me
notaire à le
les parties ont arrêté les conditions d'un prêt, en numéraire, par le Crédit foncier de France, à M. et Mme , de la somme de , avec hypothèque sur

(*S'il s'agit de somme à remettre après constructions, locations, etc.*)

Sous l'article [de ce contrat, il a été stipulé que le montant du prêt serait remis aux emprunteurs ;

II.— Le prêt a été réalisé suivant acte passé devant ledit Me
notaire le

Cet acte constate que, sur le montant du prêt, le Crédit foncier a retenu la somme de en prêt différé jusqu'à

(*S'il s'agit de constructions, locations, etc.*) :

l'achèvement des constructions en cours d'exécution dans l immeuble hypothéqué, l'assurance contre l'incendie de ces constructions, avec transport au Crédit foncier de l'indemnité due en cas de sinistre, et leur location, comme il est rappelé ci-dessus.

(Ou bien, *s'il s'agit seulement d'inscriptions*) :

la production qui lui serait faite de la mainlevée de inscription suivante primant la sienne, savoir :

La première, du 18 vol. n° au profit de M. contre

I.I. — Les emprunteurs viennent de justifier au Crédit foncier de France :

(*S'il s'agit de constructions, etc...*) :

de l'achèvement complet desdites constructions, de leur location pour la somme convenue, et de leur assurance contre l'incendie, offrant au Crédit foncier de lui faire, par le présent acte, transport, à titre de garantie, de l'indemnité due en cas de sinistre, ce qui est accepté.

(*S'il s'agit d'inscriptions*) :

de la mainlevée entière et définitive de dite inscription, donnée avec désistement d'hypothèque, de privilège et d'action résolutoire par les ayants droit, suivant acte passé devant M notaire à le

Ainsi les conditions faites pour la remise de la somme retenue étant maintenant exécutées, M. et Mme ont demandé au Crédit foncier de France le retrait de cette somme.

Dans cet état de choses, le Crédit foncier de France, par les mains de M son caissier, demeurant à à ce présent (*ou*) *par les mains de M audit nom*, a remis en billets de la Banque de France et espèces ayant cours, comptés et délivrés à la vue d notaire soussigné à M. et Mme qui le reconnaissent, la somme de composée

Dont décharge (1)

Au moyen de quoi les emprunteurs se trouvent avoir reçu le montant total du prêt.

(*Si les fonds sont remis sur justification de mainlevée, ajouter :*)

M. et Mme s'obligent à remettre au Crédit foncier, dans le délai d'un mois, le certificat constatant la radiation de inscription dont la mainlevée est ci-dessus énoncée.

(*S'il y a transport d'indemnité d'assurance*, ajouter ici) :

Aux termes d'une police en date du portant le n° de l'agence de et dont l'un des doubles (*ou un duplicata*), *timbré, a été remis au Crédit foncier de France, ainsi que M. audit nom, le reconnaît, la Compagnie d'assurances, etc.* (*Suivre la formule, art. 9 des Contrats conditionnels.*)

Réitérer l'élection de domicile contenue au contrat conditionnel.

---

(1) Si la somme retenue en prêt différé n'est pas remise entièrement, on modifiera la formule suivant les cas, soit que mainlevée ne soit donnée que d'une partie des inscriptions, soit que les constructions soient inachevées ou achevées, mais non louées.

FORMULE N° 20.

Modèle à renvoyer avec la grosse rapportant toutes les signatures.

ACTE contenant consentement à continuation de prêt au profit d'un tiers détenteur de l'immeuble hypothéqué.

Par devant Me et son collègue, notaires à

ONT COMPARU :

M.

D'une part;

Et M.

agissant par délégation (*ou*) au nom et comme mandataire, suivant pouvoir sous seing privé, en date du non enregistré, mais qui le sera en même temps que les présentes, de M. gouverneur du Crédit foncier de France, Société anonyme ayant son siège à Paris, rue des Capucines, n° 19, ou il demeure.

D'autre part ;

Lesquels, avant d'arriver aux conditions relatives à la continuation d'un prêt fait par le Crédit foncier de France à M. d'une somme de ont, chacun en ce qui le concerne, exposé ce qui suit :

EXPOSÉ.

Aux termes d'un acte passé devant Me et son collègue, notaires à , le , le Crédit foncier de France a prêté à M. et Mme susnommés une somme de stipulée remboursable en années, à compter du par annuités de chacune, comprenant, outre la somme affectée à l'amortissement, l'intérêt à raison de p. 100 par année, et l'allocation annuelle de p. 100 du montant du prêt pour frais d'administration, lesdites annuités payables par moitié les 31 janvier et 31 juillet de chaque année à

En vertu de cet acte, il a été pris inscription au profit du Crédit foncier de France contre M. et Mme au bureau des hypothèques de le vol. n° sur les immeubles leur appartenant situés à

Par ce même acte, Mme , mariée sous le régime de suivant contrat passé devant Me , notaire à le a consenti au profit du Crédit foncier de France, ce qui a été dûment

accepté, toute antériorité dans l'effet de son hypothèque légale contre son mari (1).

Ce prêt a été réalisé par acte passé devant Me et son collègue, notaires à le enregistré.

(2) Des poursuites en expropriation ont été dirigées contre M. et Mme par

Et suivant jugement de l'audience des criées du tribunal civil de première instance de en date du .

M. et Mme se sont rendus adjudicataires de l'immeuble susdésigné, moyennant de prix principal en sus des charges.

M. et Mme ont fait transcrire (3).

Quant aux faisant le surplus du prix susénoncé, ils ont été attribués au Crédit foncier de France pour le couvrir de sa créance contre M. et Mme en principal jusqu'au

Et mandement de collocation en a été délivré au Crédit foncier de France le

(*Relater l'enregistrement.*)

M. et Mme ont effectué dans la caisse du Crédit foncier le payement des annuités arriérées avec les intérêts de retard au s'élevant à ainsi que les parties le reconnaissent.

Toutes les inscriptions trouvées à la transcription, ci-dessus énoncées, autres que celle profitant au Crédit foncier et celle prise d'office, ont été rayées ainsi que le constatent

En cet état, M. et Mme ont demandé au Crédit foncier de France de maintenir en leur faveur le prêt fait par la Société à M. offrant, sous leur engagement personnel et hypothécaire, mais sans aucune espèce de novation ni dérogation à la créance du Crédit foncier contre M. et Mme , de continuer à acquitter ledit prêt comme ces derniers en étaient eux-mêmes tenus et aux mêmes conditions, au moyen du service des annuités.

---

(1) Si les formalités de la purge de l'hypothèque légale de la femme ont été remplies, remplacer ce paragraphe par la rédaction suivante :

« Les formalités prescrites pour la purge de l'hypothèque légale de Mme femme de l'emprunteur, ont été remplies.

(2) Si la vente est faite à l'amiable, rendre compte des principales conventions de l'acte, des formalités de transcription et de purge, des notifications qui l'ont rendue définitive, de l'ordre amiable ou judiciaire qui a suivi la vente, et enfin des payements et des certificats de radiation, qui ont fait disparaître toutes les inscriptions autres que celle du Crédit foncier.

(3) Rendre compte des formalités de transcription et de purge, des notifications et autres formalités pour arriver à la clôture de l'ordre. Rendre compte également de l'ordre et du payement du prix d'adjudication.

Cette proposition ayant été acceptée par le Crédit foncier de France, Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Art. 1er.—M. et Mme
en leur qualité ci-dessus exprimée de tiers détenteurs de l'immeuble hypothéqué par M. et Mme à la garantie du prêt de ci-dessus énoncé, s'obligent personnellement, conjointement et solidairement entre eux, sans division ni discussion, à rembourser au Crédit foncier de France, comme y étaient eux-mêmes tenus M. et Mme la somme de dont il a été parlé plus haut.

Libération. — Annuités.

Art. 2. —M. et Mme continueront à servir au lieu et place de M. et Mme les annuités de chacune, afférentes, par suite de la réduction du taux de l'intérêt, audit prêt de fait aux sieur et dame pour ans, à partir du de six mois en six mois, les 31 janvier et 31 juillet de chaque année, jusqu'au 31 date de l'expiration des années.

M. et Mme s'obligent solidairement à payer lesdites annuités au Crédit foncier de France, en numéraire, moitié le 31 janvier et moitié le 31 juillet de chaque année, à Paris, au siège de la Société, ou à entre les mains soit de M. le trésorier-payeur général des finances, soit de toute autre personne qui serait désignée par la Société, à la charge, dans ce dernier cas, de prévenir la Société un mois au moins à l'avance et d'effectuer le payement vingt jours avant l'échéance du semestre. Par suite des payements des semestres d'annuités effectués précédemment par M. et Mme , le premier semestre écherra et sera payé le 31 188

A défaut de payement d'un semestre d'annuité et quinze jours après un commandement resté sans effet, le capital intégral de la créance du Crédit foncier deviendra exigible, et la vente pourra être poursuivie conformément à la législation spéciale de la Société.

Il est formellement convenu que le Crédit foncier pourra, s'il le juge convenable, poursuivre directement contre M. et Mme le recouvrement de sa créance, en vertu de la grosse des présentes et sans qu'il soit signifié commandement à M. et Mme débiteurs originaires, en vertu des actes précités.

Art. 3. — Tout semestre non payé à l'échéance portera intérêt de plein droit et sans mise en demeure, sur le taux de 5 p. 100 par an, conformément à l'art. 61 des statuts.

Il en sera de même de toute avance faite par le Crédit foncier, notamment pour primes payées aux Compagnies d'assurances, et pour frais

tendant, soit à la régularisation, soit au recouvrement de la créance, soit à l'entretien ou à la conservation des immeubles hypothéqués.

Art. 4. — La créance du Crédit foncier est indivisible et pourra être réclamée en totalité de chacun des héritiers des sieur et dame conformément au paragraphe 5 de l'art. 1221 du Code civil.

Art. 5. — Conformément à l'art. 63 des statuts, M. et Mme auront le droit de se libérer par anticipation, en tout ou par fractions ne pouvant être inférieures au vingtième du capital restant dû.

Cette libération ne pourra être effectuée qu'en numéraire.

Tout remboursement anticipé donne droit, au profit du Crédit foncier, à une indemnité de 1/2 p. 100, payable en numéraire et calculée sur le principal de la somme remboursée.

Le compte sera établi sur le capital restant dû à l'échéance du semestre qui précède le remboursement par anticipation (1).

Affectation hypothécaire.

Art. 6. — A la sûreté et garantie des sommes dont ils sont ou seront débiteurs envers le Crédit foncier, en capital, intérêts, frais et autres accessoires, tels qu'indemnités en cas de remboursements anticipés, primes d'assurances, intérêts de retard et intérêts des avances faites par la Société, et enfin de l'exécution de toutes les obligations résultant pour eux du présent contrat et des actes ci-dessus visés, M. et Mme confirment et réitèrent l'affectation hypothécaire spéciale faite par les précédents emprunteurs et au besoin ils affectent et hypothèquent spécialement :

Désignation (2).

Et de plus et pour donner d'autant plus de garantie au Crédit foncier de France, M. et Mme hypothèquent à titre de supplément de gage :

---

(1) Dans le cas où il s'agirait de la continuation de plusieurs prêts faits par le Crédit foncier sur le même immeuble, ajouter :

Il est formellement convenu que le prêt précédemment fait à M. par acte du ne pourra être remboursé séparément qu'autant que ce remboursement ne serait pas fait par subrogation, ou que le créancier subrogé reconnaîtrait l'antériorité du Crédit foncier pour le prêt actuel; qu'en conséquence, les deux prêts seraient considérés à cet égard comme ne faisant qu'un seul et même prêt.

(2) Désigner individuellement chacun des immeubles hypothéqués, par sa nature de bâtiment, terre labourable, pré, vigne, bois, etc., en indiquant également sa

Le tout situé à commune de
canton de arrondissement de
département de

Ainsi que le tout se poursuit et comporte, sans aucune exception ni réserve avec les immeubles par destination qui en dépendent, et les augmentations qui pourraient y être faites, et sur lesquels M. et Mme consentent à ce qu'il soit pris à leurs frais inscription directe au profit du Crédit foncier de France, en vertu, tant des actes conditionnel et de réalisation susénoncés et du jugement d'adjudication (*ou*) du contrat de vente du , qu'en vertu des présentes au bureau des hypothèques de

Propriété.

Art. 7. — Le droit de propriété a été déjà complètement établi en la personne de M. débiteur originaire et des précédents propriétaires ; l'établissement de propriété a été complété ci-dessus en la personne du tiers détenteur actuel.

Au surplus, le Crédit foncier de France conservera entre ses mains les grosses de l'acte conditionnel dudit jour et de ceux qui en ont été la conséquence, jusqu'au remboursement intégral de sa créance en principal, intérêts, frais et tous accessoires.

En ce qui concerne les immeubles ajoutés à titre de supplément de garantie, l'établissement de propriété sera dressé dans un acte à la suite du présent (1).

M. et Mme s'obligent à communiquer au Crédit foncier, à toute époque et à première réquisition, les titres de propriété des immeubles hypothéqués. Le Crédit foncier est autorisé de plus à en prendre communication chez tous les dépositaires, et même à en lever

---

contenance. Cette désignation devra, autant que possible, s'appliquer distinctement aux différentes parcelles, en donnant pour chacune d'elles le numéro de la matrice cadastrale.

Faire connaître la situation des biens hypothéqués, en indiquant la commune, le canton, l'arrondissement et le département, les confins de chacun de ceux qui forment des objets distincts et séparés, et la dénomination des terroirs où ils se trouvent et de ce qu'on appelle les *lieux dits*.

S'il s'agissait d'un seul corps de domaine, il suffirait, en le désignant par le nom sous lequel il est connu, d'en indiquer la situation, la contenance totale, ainsi que la nature des différents immeubles qui le composent en terres labourables, prés, futaies, taillis, bruyères, etc., etc., et, autant que possible, la contenance applicable à chaque espèce ou nature de biens.

NOTA. La même désignation doit être reproduite en entier dans l'inscription.

(1) Le présent acte pourra contenir l'établissement de propriété en la personne seule des sieur et dame

des expéditions ou extraits, aux frais des sieur et dame , dans le cas où ces titres lui seraient nécessaires.

La Société pourra, à toute époque, faire constater l'état des immeubles hypothéqués.

Déclarations.

Art. 8. — M. et Mme font les déclarations suivantes :

1° Ils sont mariés en premières noces sous le régime d ainsi qu'il résulte de leur contrat de mariage passé devant Me notaire à le (1);

(*Produire le contrat de mariage.*)

2° Ils ne sont pas et n'ont jamais été tuteurs de mineurs et d'interdits (2).

3° Ils s'obligent à justifier, sous de ce jour, qu'il n'existe sur lesdits biens aucune action résolutoire ou rescisoire, ni aucun privilège ou hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale, ni aucun droit de nature à porter atteinte à l'hypothèque consentie, si ce n'est l'inscription du Crédit foncier contre M. et Mme et celle d'office prise contre les tiers détenteurs et restreinte comme il est dit ci-dessus (3).

4° Il n'a rien été touché d'avance des fermiers (*ou*) locataires (4)

5° Il n'existe pas de servitudes passives (5).

---

(1) Ou : « Ils sont mariés sous le régime de la communauté légale, aucun contrat n'ayant réglé les conditions de leur mariage, célébré le à . »

(Dans ce dernier cas, si le mariage est postérieur au 1er janvier 1851 (loi du 10 juillet 1850), les emprunteurs devront produire l'acte de célébration.)

(2) Ou bien : « M. ou Mme est, ou a été tuteur ou tutrice de , avec déclaration que la tutelle s'est ouverte à canton de » (faire déclarer les noms et le domicile du subrogé tuteur ou, s'il y a lieu, la majorité des pupilles, leur domicile, leur état civil, la reddition des comptes de tutelle).

(3) Ajouter, selon les cas : « Si ce n'est l'hypothèque légale de Mme contre « son mari. » *Ou* : « Si ce n'est l'hypothèque légale du mineur , ainsi qu'il « vient d'être dit. »

Ou, dans le cas où il existerait des inscriptions concernant des rentes viagères ou des créances pour garantie d'éviction :

« Si ce n'est une inscription prise, etc.

« Mais l'existence de cette inscription ne peut faire obstacle à la réalisation des « présentes conventions, par application de l'art. 3 de la loi du 10 juin 1853. »

(4) Ou bien : « Il a été touché une somme de pour loyers d'avance. »

(5) Ajouter, s'il y a lieu : autres que celles énoncées ci-après :

(*Les rappeler.*)

Ou : celles résultant de

(*Énoncer l'acte.*)

M. et Mme s'interdisent le droit de rien faire qui puisse altérer la valeur du gage.

Ils ne pourront consentir aucune quittance ou cession de loyers (ou) fermages non échus, quelle que soit la durée de jouissance à laquelle correspondent ces loyers (ou) fermages payés d'avance, selon l'usage, par imputation sur les trois ou les six derniers mois de jouissance.

Il ne pourra être établi sur les immeubles présentement hypothéqués aucun privilège au profit des architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés d'y faire des constructions ou des réparations.

Le tout sous peine de résolution du présent contrat et d'exigibilité immédiate de la créance.

Transport de droits commerciaux.

Art. 9. — Pour assurer en tant que besoin au Crédit foncier le premier rang d'hypothèque auquel il a droit, Mme lui cède et transporte, ce qui est accepté par M. somme égale au montant de toutes les réclamations que ladite Société peut avoir à exercer en vertu des présentes, à prendre dans ses reprises, créances et avantages matrimoniaux, et, par suite, elle subroge le Crédit foncier jusqu'à due concurrence dans son hypothèque légale contre son mari.

Ces transport et subrogation sont consentis avec toute préférence et antériorité à la cédante; mais ils ne pourront s'exercer que sur les immeubles ci-dessus hypothéqués.

M. déclare, au besoin, se tenir cette cession pour signifiée.

M. et Mme déclarent en outre que cette dernière n'a, jusqu'à ce jour, consenti aucune cession de ses droits, dont l'effet puisse atteindre les immeubles présentement hypothéqués (1).

Assurances contre l'incendie. — Transport de l'indemnité.

Art. 10. — Aux termes d'une police en date du portant, le n° de l'agence de et dont l'un des doubles (ou) un duplicata timbré, a été remis au Crédit foncier de France, ainsi que

(1) Dans le cas où la femme majeure, présente au contrat, ne consentirait pas la subrogation, ou ne pourrait la consentir à raison du régime dotal, on insérerait dans l'acte la clause suivante :

« Pour se conformer au décret du 28 fév. 1852 et à la loi du 10 juin 1853, le « notaire soussigné a averti (ou les notaires soussignés ont averti) la dame « ici présente, que, pour conserver vis-à-vis de la Société du Crédit foncier le rang « de son hypothèque légale, elle est tenue, aux termes dudit décret, de la faire « inscrire dans le délai de quinzaine à partir de la signification qui lui sera faite de « l'extrait du présent contrat, outre les délais de distance, s'il y a lieu. »

M. audit nom le reconnaît, la Compagnie d'assurances dite dont le siège est à rue a assuré contre l'incendie, au profit de M. et Mme la somme de sur les constructions comprises dans les immeubles ci-dessus hypothéqués (1) *moyennant le payement d'une prime annuelle de payable à le de chaque année.*

Ce contrat d'assurance a été fait pour (2) années, à partir du

Pour couvrir, en cas de sinistre, le Crédit foncier de France des sommes dont il sera créancier (3), tant en vertu des présentes que de l'acte conditionnel du M. et Mme lui délèguent et transportent, à titre de garantie, ce qui est accepté par M. audit nom, les indemnités à payer, soit par ladite Compagnie, soit par toute autre avec laquelle un nouveau contrat d'assurance serait ultérieurement passé.

En conséquence, toutes les sommes dues pour cause de sinistre, en capital et accessoires, devront être versées par la Compagnie débitrice, même hors la présence et sans le consentement de M. et Mme entre les mains du Crédit foncier de France, jusqu'à concurrence du montant de sa créance, d'après le compte présenté par lui, sans que les constatations auxquelles ce compte donnerait lieu puissent retarder ou invalider le versement à faire par la Compagnie d'assurances, tous droits réservés au profit des débiteurs, mais seulement contre le Crédit foncier de France, pour la restitution de ce qu'il aurait indûment touché.

Dans le cas, soit de cessation de l'assurance, soit de défaut de renouvellement, M. et Mme autorisent le Crédit foncier à souscrire pour leur compte, huit jours après une simple mise en demeure, une nouvelle assurance avec telle Compagnie qu'il lui plaira de choisir. Cette nouvelle assurance pourra être contractée tant au nom du Crédit foncier en premier ordre et par préférence pour le montant de toutes les sommes qui lui seraient dues, en vertu du présent contrat, qu'au nom de M. et Mme , pour tout ce qui restera libre, après le payement des sommes dues au Crédit foncier.

---

(1) Supprimer ce qui suit jusqu'à la fin de l'alinéa, si l'assurance a été faite par une Compagnie d'assurances mutuelles.

(2) Si l'assurance est faite par une mutuelle, on mettra :

Pour la durée de ladite Société d'assurances mutuelles, à partir du avec faculté réciproque aux parties de faire cesser l'assurance à la fin de chaque période de en s'avertissant trois mois à l'avance.

(3) S'il existe un précédent prêt, on mettra :

Tant en vertu des présentes et de l'acte conditionnel du qu'en vertu du contrat dudit premier prêt, en date du , contenant les conditions dudit prêt de par le Crédit foncier à M. et Mme

La prime pourra toujours être acquittée par la Société et devra, en conséquence, être ajoutée au montant de l'annuité.

Dans le cas de cessation de l'assurance, ou à défaut de renouvellement en temps utile, le présent contrat sera résilié de plein droit et, si bon semble à la Société, le montant du prêt deviendra exigible.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait des présentes, à l'effet de faire signifier ce transport.

Exigibilité avant terme.

Art. 11. — Nonobstant les termes ci-dessus stipulés, la dette de M. et Mme deviendra exigible :

1° A défaut du payement, dans le mois de la mise en demeure, d'un semestre en souffrance, conformément à l'article 63 des statuts;

2° S'il a été touché des loyers (*ou*) fermages d'avance, non déclarés dans le contrat, alors même que ces loyers (*ou*) fermages seraient inférieurs à trois années;

3° Dans les cas prévus par les articles 1188 et 2131 du Code civil, par les articles 64, 65, 66 et 68 des statuts, et par l'article 8 du présent contrat;

4° Si dans les deux mois de la signature de l'acte rendant compte de l'accomplissement des formalités, la grosse de cet acte, les certificats de radiation, et autres pièces hypothécaires justificatives n'ont pas été remises au Crédit foncier.

Dans le cas, soit de remboursement par anticipation, soit d'exigibilité avant terme, le compte à toucher par le Crédit foncier sera établi conformément au § 4 de l'art. 5 du présent contrat.

Dans tous les cas d'exigibilité avant terme, ou de remboursement anticipé, si le payement est fait ailleurs qu'à Paris, il sera ajouté au capital une indemnité pour transport de fonds, qui sera de 1/8 si ce payement a lieu dans un chef-lieu de département, et de 1/4 pour cent, s'il est effectué dans un chef-lieu d'arrondissement.

Les clauses et conditions, soit des remboursements anticipés volontaires, soit des remboursements forcés par suite d'exigibilité du capital, s'appliqueront aux tiers détenteurs comme aux emprunteurs.

Purge et annulation du contrat.

Art. 12. — Le Crédit foncier fera remplir, s'il le juge convenable, aux frais de M. et Mme , et à toute époque, les formalités de purge prescrites par le titre IV du décret du 28 février 1852, et la loi du 10 juin 1853.

Il sera rendu compte des formalités hypothécaires dans un acte à la suite des présentes, aux frais de M. et Mme . Une expédition de cet acte sera remise au Crédit foncier.

Art. 13. — Dans le cas où M. et Mme ne se seraient pas mis, dans les deux mois de ce jour, en mesure de justifier d'une situation hypothécaire libre, le présent acte sera considéré de plein droit comme nul et non avenu, sans qu'il soit besoin de mise en demeure et si bon semble au Crédit foncier.

Ledit contrat sera également considéré comme nul et non avenu, si bon semble au Crédit foncier, conformément à l'article 8 du décret du 28 février 1852, dans le cas où, par le résultat des formalités, il surviendrait des inscriptions ou il se révélerait d'autres droits réels grevant les immeubles hypothéqués (1), *de telle sorte que l'hypothèque de la Société ne vînt pas en première ligne et sans concurrence.*

Dans l'un et l'autre cas, le capital restant dû sur le prêt de et l'indemnité de 1/2 p. 100, due en cas de remboursement anticipé, deviendront de droit exigibles.

L'annulation du présent contrat résultera d'une simple déclaration faite par la Société dans un acte à la suite des présentes, signé seulement par le gouverneur du Crédit foncier ou son représentant. Les frais de l'acte et ceux faits antérieurement seront à la charge de M. et Mme , conformément à l'art. 73 des statuts.

Le même acte donnera mainlevée de l'inscription prise au profit du Crédit foncier, en vertu des présentes, si tous les frais faits et à faire ont été acquittés.

Art. 14. M. et Mme se soumettent, sous la solidarité ci-dessus, à toutes les obligations et aux moyens d'exécution résultant soit du décret du 28 février 1852 et de la loi du 10 juin 1853, soit des statuts du Crédit foncier, dont ils déclarent avoir pris connaissance.

Art. 15. — Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile pour le Crédit foncier de France, au siège de la Société, à Paris, et pour M. et Mme , à Paris, en l'étude de Me (2) , rue , n° .

Cette élection de domicile sera attributive de juridiction.

Dont acte.

Fait et passé.

---

(1) Ajouter, s'il y a lieu : « autres que l'inscription *ou* les inscriptions de garantie d'éviction ci-dessus déclarées ». *ou* « autres que l'inscription pour sûreté de la rente viagère susénoncée ». Dans ces différents cas, supprimer l'alinéa à partir des mots : *de telle sorte.*

(2) Élire domicile à Paris, en l'étude d'un notaire ou d'un avoué.

FORMULE N° 24.

DÉCHARGE RELATIVE AU DÉPOT A LA CAISSE DES CONSIGNATIONS DE TOUT OU PARTIE DU PRÊT.

Et le
Par-devant Me
notaire, à

ONT COMPARU :

M.
agissant par délégation de M. (Albert-Silas-Médéric-Charles Christophle ancien Ministre, député, gouverneur du Crédit foncier de France, demeurant à Paris, rue des Capucines, n° 19, au siège de la Société,

Et M.

Lesquels ont exposé ce qui suit :

Par acte passé devant Me
et son collègue, notaires à
les parties ont arrêté les conditions d'un prêt par le Crédit foncier de France à M. de la somme de

Ce prêt a été réalisé suivant acte reçu par ledit Me
le et dans lequel M.
a reconnu avoir reçu la somme de
sur le montant dudit prêt, dont le surplus a été conservé par le Crédit foncier en prêt différé.

Aux termes de cet acte, M. a remis à M.
avoué près le Tribunal civil de la somme de

Laquelle somme a été remise à M. pour l'employer à faire la consignation, à la Caisse des dépôts et consignations du département de pour le payement du prix de la vente faite à M. par M.
suivant jugement rendu par le Tribunal civil de
le et afin d'obtenir mainlevée avec désistement de privilège et action résolutoire de l'inscription prise d'office le

Par suite du jugement rendu par ledit Tribunal civil de
le validant la consignation de ladite somme, il a été fait mainlevée de ladite inscription, et la radiation en a été opérée le en vertu d'une ordonnance de libération en date du ainsi qu'il en a été justifié au Crédit foncier.

En conséquence et conformément à l'engagement qu'il a pris par l'acte de réalisation prescrite, M. donne par ces présentes décharge définitive au Crédit foncier de France de la somme de montant du prêt dont s'agit et de toutes choses y relatives.

Mention des présentes est consentie sur toutes pièces que besoin sera.

Dont acte.

FORMULE N° 22.

Modèle à renvoyer au Crédit foncier de France avec la grosse rapportant toutes les signatures.

PROROGATION DE PRÊT AU PROFIT DU DÉBITEUR ORIGINAIRE.

Par-devant Me

FURENT PRÉSENTS :

M.
agissant par délégation de M.
gouverneur du Crédit foncier de France, Société anonyme, ayant son siège à Paris, rue des Capucines, n° 19, où il demeure,
Et M.
Lesquels ont exposé ce qui suit :
I. Aux termes de deux actes reçus
le Crédit foncier de France a prêté à M.
la somme de
Ce prêt a été stipulé remboursable en années, à partir du par annuités, de chacune, comprenant, outre la somme affectée à l'amortissement, l'intérêt à p. 100.
M. a hypothéqué à la garantie de ce prêt :

Inscription a été prise au profit du Crédit foncier au bureau des hypothèques de
En cet état, sur la demande de M. et Mme , le Crédit foncier consent à proroger au l'époque d'amortissement, devant arriver le , de la somme de
faisant partie de celle prêtée, par le Crédit foncier, aux termes des actes précités.
Le taux de l'intérêt dû au Crédit foncier, sur cette somme, est porté à p. 100 par an.
En outre, une allocation annuelle de p. 100 par an, du montant faisant partie dudit prêt, est stipulée au profit du Crédit foncier, pour frais d'administration.
Par suite de ces modifications, ladite somme de faisant partie de celle de , prêtée aux termes des actes précités, sera remboursable en annuités, à compter du
Chacune desdites annuités comprend, outre la somme nécessaire à l'amortissement, l'intérêt à raison de p. 100 par an, et l'allocation annuelle de p. 100 pour frais d'administration.
Aucune autre modification n'est apportée aux conditions contenues au contrat de prêt originaire, qui continuera de recevoir son exécution, sans novation; mais la présente prorogation est, au contraire, consentie sous la réserve la plus expresse par le Crédit foncier de France, de tous

ses droits et hypothèques, et notamment de l'obligation personnelle et hypothécaire contractée par M. et Mme , aux termes des actes conditionnel et définitif ci-dessus énoncés.

En conséquence, les obligations résultant pour M. et Mme des actes susénoncés et des présentes, en ce qui concerne la somme de faisant l'objet des présentes conventions, seront établies comme suit :

Libération. — Annuités.

Art. 1er. — M. et Mme *se libéreront de la somme susénoncée, de , en années, à compter du* (1) 31 *J* 18 *par annuités de chacune, comprenant, outre la somme affectée à l'amortissement, l'intérêt à raison de p.* 100 *par année, et l'allocation annuelle de p.* 100 *pour frais d'administration.*

M. et Mme s'obligent solidairement à payer lesdites annuités au Crédit foncier de France, en numéraire, moitié le 31 janvier et moitié le 31 juillet de chaque année, à Paris, au siège de la Société, ou à , entre les mains soit de M. le trésorier-payeur général des finances, soit de toute autre personne qui serait désignée par la Société, à la charge, par les emprunteurs, dans ce dernier cas, de prévenir la Société un mois au moins à l'avance, et d'effectuer le payement vingt jours avant l'échéance du semestre.

Le premier semestre écherra et sera payé le 31 18 .

Sans préjudice du semestre actuellement en cours qui devra être payé au 31 *prochain, au taux fixé dans le contrat primitif* (2).

Art. 2. — Tout semestre non payé à l'échéance portera intérêt de plein droit et sans mise en demeure, sur le pied de 5 p. 100 par an, conformément à l'art. 61 des statuts.

Il en sera de même de toute avance faite par le Crédit foncier, notamment pour primes payées aux Compagnies d'assurances, et pour frais tendant soit à la régularisation, soit au recouvrement de la créance, soit à l'entretien ou à la conservation des immeubles hypothéqués.

Art. 3. — Conformément à l'art. 63 des statuts, M. et Mme auront le droit de se libérer par anticipation, en tout, ou par fractions ne pouvant être inférieures au vingtième du capital restant dû.

Cette libération ne pourra être effectuée qu'en numéraire.

Tout remboursement anticipé donne droit, au profit du Crédit foncier, à une indemnité de 1/2 p. 100, payable en numéraire, et calculée sur le principal de la somme remboursée.

---

(1) Remplir la date du 31 janvier ou du 31 juillet à partir de laquelle l'emprunteur aura été admis à profiter de la réduction d'intérêt.

(2) A ajouter seulement dans le cas où le point de départ de l'annuité modifiée serait postérieur à la signature de l'acte.

Le compte sera établi sur le capital restant dû à l'échéance du semestre qui précède le remboursement par anticipation.

Les frais d'administration seront réduits proportionnellement au capital amorti ou remboursé par anticipation.

S'il existe un prêt antérieur fait par le Crédit foncier sur les mêmes immeubles, mettre ici :

> Il est formellement convenu que le prêt de la somme de précédemment consenti par le Crédit foncier à M. et Mme suivant contrat passé devant Me notaire à le ne pourra être remboursé séparément qu'autant que ce remboursement ne serait pas fait par subrogation, ou que le créancier subrogé reconnaîtrait l'antériorité du Crédit foncier pour le prêt actuel; qu'en conséquence, les deux prêts seront considérés à cet égard comme ne faisant qu'un seul et même prêt.

La créance du Crédit foncier est stipulée indivisible, et pourra être réclamée de chacun des héritiers des débiteurs, conformément au § 5 de l'art. 1221 du Code civil.

Affectation hypothécaire.

Art. 4. — A la sûreté et garantie des sommes dont ils seront débiteurs envers le Crédit foncier, en capital, intérêts, frais et autres accessoires, tels qu'indemnités en cas de remboursements anticipés, primes d'assurances, intérêts de retard et intérêts des avances faites par la Société, et enfin de l'exécution de toutes les obligations résultant pour eux du présent contrat,

M. et Mme affectent et hypothèquent spécialement et solidairement (1) :

---

(1) Désigner individuellement chacun des immeubles hypothéqués, par sa nature de bâtiment, terre labourable, pré, vigne, bois, etc., en indiquant également sa contenance. Cette désignation devra, autant que possible, s'appliquer directement aux différentes parcelles, en donnant pour chacune d'elles le numéro de la matrice cadastrale.

Faire connaître la situation des biens hypothéqués en indiquant la commune, le canton, l'arrondissement et le département, les confins de chacun de ceux qui forment des objets distincts et séparés, et la dénomination des terroirs où ils se trouvent, et ce qu'on appelle les *lieux dits*.

S'il s'agissait d'un seul corps de domaine, il suffirait, en le désignant par le nom sous lequel il est connu, d'en indiquer la situation, la contenance totale, ainsi que la nature des différents immeubles qui le composent, en terres labourables, prés, futaies, taillis, bruyères, etc., etc., et, autant que possible, la contenance applicable à chaque espèce ou nature de bien.

NOTA. — *La même désignation doit être reproduite en entier dans l'inscription.*

Ainsi que le tout se poursuit et comporte, sans aucune exception ni réserve, avec les immeubles par destination qui en dépendent, et les augmentations que M. et Mme ont pu ou pourraient faire.

Propriété (1).

Art. 5. —

M. et Mme s'obligent à communiquer au Crédit foncier, à toute époque, et à première réquisition, les titres de propriété des immeubles hypothéqués. Le Crédit foncier est autorisé, de plus, à en prendre communication chez tous les dépositaires, et même à en lever des expéditions ou extraits, aux frais des emprunteurs.

Le Crédit foncier pourra, à toute époque, faire constater l'état des immeubles hypothéqués.

Déclarations.

Art. 6. — M. et Mme font les déclarations suivantes :

1° Ils sont mariés, en premières noces, sous le régime d ainsi qu'il résulte de leur contrat de mariage passé devant Me notaire à le (2).

2° Ils ne sont pas et n'ont jamais été tuteurs de mineurs ou d'interdits (3).

3° Il n'a rien été touché d'avance des fermiers ou locataires (4).

4° Il n'existe pas de servitudes passives (5).

Les emprunteurs s'obligent à justifier, avant de pouvoir prétendre au bénéfice de la présente prorogation, qu'il n'existe sur lesdits biens aucune action résolutoire ou rescisoire, ni aucun privilège ou hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale, ni aucun droit de nature

---

(1) Se référer à l'ancien établissement de propriété, à moins de modifications y apportées; dans ce cas, établir la propriété seulement en la personne des emprunteurs.

(2) Ou : « Ils sont mariés sous le régime de la communauté légale, aucun contrat n'ayant réglé les conditions de leur mariage, célébré à le

(Dans ce dernier cas, si le mariage est postérieur au 1er janvier 1851, les emprunteurs devront produire l'acte de célébration.)

(3) Ou bien : « M. ou Mme est, ou a été tuteur ou tutrice de avec « déclaration que la tutelle s'est ouverte à , canton de » (Faire déclarer les noms et le domicile du subrogé tuteur, ou, s'il y a lieu, la majorité des pupilles, leur domicile, leur état civil, la reddition des comptes de tutelle.)

(4) Ou bien : « Il a été touché une somme de pour loyers d'avance. »

(5) Ajouter, s'il y a lieu : « autres que celles énoncées en l'établissement de propriété ».

à porter atteinte à l'hypothèque ci-dessus consentie, si ce n'est l'inscription déjà existante au profit du Crédit foncier (1).

Ils s'interdisent le droit de rien faire qui puisse altérer la valeur du gage.

Ils ne pourront consentir aucune quittance ou cession de loyers (*ou fermages*) non échus, quelle que soit la durée de jouissance à laquelle correspondent ces loyers (*ou fermages*), lors même que cette durée de jouissance ne dépasserait pas trois années, à moins qu'il ne s'agisse de loyers (*ou fermages*) payés d'avance, selon l'usage, par imputation sur les trois ou six derniers mois de jouissance.

Il ne pourra être établi, sur les immeubles présentement hypothéqués, aucun privilège au profit des architectes, entrepreneurs et ouvriers, chargés d'y faire des constructions ou des réparations.

Le tout sous peine de résolution des présentes conventions.

Transport de droits matrimoniaux.

Art. 7. — Pour assurer, en tant que de besoin, au Crédit foncier le premier rang d'hypothèque auquel il a droit, Mme lui cède et transporte, ce qui est accepté par M. somme égale au montant de toutes les réclamations que ladite Société peut avoir à exercer en vertu des présentes, à prendre dans ses reprises, créances et avantages matrimoniaux, et, par suite, elle subroge le Crédit foncier jusqu'à due concurrence dans son hypothèque légale contre son mari.

Ces transport et subrogation sont consentis avec toute préférence et antériorité à la cédante; mais ils ne pourront s'exercer que sur les immeubles ci-dessus hypothéqués.

M. déclare, au besoin, se tenir cette cession pour signifiée,

M. et Mme déclarent en outre que cette dernière n'a, jusqu'à ce jour, consenti aucune cession de ses droits, dont l'effet puisse atteindre les immeubles présentement hypothéqués (2).

---

(1) Ajouter, en outre, selon le cas : « si ce n'est l'hypothèque légale de Mme « contre son mari. » *ou :* « si ce n'est l'hypothèque légale du mineur , ainsi « qu'il vient d'être dit ».

Ou, dans le cas où il existerait des inscriptions concernant des rentes viagères ou des créances pour garantie d'éviction :

« Si ce n'est une inscription prise, etc.

« Mais l'existence de cette inscription ne peut faire obstacle à la réalisation du « prêt, par application de l'art. 3 de la loi du 10 juin 1853. »

(2) Dans le cas où la femme majeure présente au contrat ne consentirait pas la subrogation, ou ne pourrait la consentir à raison du régime dotal, on insérerait dans l'acte la clause suivante :

« Pour se conformer au décret du 28 fév. 1852 et à la loi du 10 juin 1853, le no- « taire soussigné a averti (ou les notaires soussignés ont averti) la dame « ici présente, que pour conserver vis-à-vis de la Société du Crédit foncier le rang

Assurances contre l'incendie. — Transport de l'indemnité.

Art. 8. — Aux termes d'une police, en date du portant le n° de l'agence de et dont l'un des doubles (*ou un duplicata*) timbré a été remis au Crédit foncier de France, ainsi que M. audit nom le reconnaît, la Compagnie d'assurances dite dont le siège est à rue a assuré contre l'incendie, au profit de M. et Mme la somme de sur les constructions comprises dans les immeubles ci-dessus hypothéqués (1), *moyennant le payement d'une prime annuelle de payable à le de chaque année.*

Ce contrat d'assurance a été fait pour (2) années à partir du

Pour couvrir, en cas de sinistre, le Crédit foncier de France des sommes dont il est et sera créancier (3), M. et Mme lui délèguent et transportent à titre de garantie, ce qui a été accepté par M. audit nom, les indemnités à payer, soit par ladite Compagnie, soit par toute autre avec laquelle un nouveau contrat d'assurance serait ultérieurement passé.

En conséquence, toutes les sommes dues pour cause de sinistre, en capital et accessoires, devront être versées par la Compagnie débitrice, même hors la présence et sans le consentement de M. et Mme entre les mains du Crédit foncier de France, jusqu'à concurrence du montant de sa créance, d'après le compte présenté par lui, sans que les contestations auxquelles ce compte donnerait lieu puissent retarder ou invalider le versement à faire par la Compagnie d'assurances, tous droits réservés au profit des emprunteurs, mais seulement contre le Crédit foncier de France, pour la restitution de ce qu'il aurait indûment touché.

La prime d'assurance pourra toujours être acquittée par le Crédit foncier, et devra, en conséquence, être ajoutée au montant de l'annuité.

« de son hypothèque légale, elle est tenue, aux termes dudit décret, de la faire « inscrire dans le délai de quinzaine, à partir de la signification qui lui sera faite « de l'extrait du présent contrat, outre les délais de distance, s'il y a lieu. »

(1) Supprimer ce qui suit jusqu'à la fin de l'alinéa, si l'assurance a été faite par une Compagnie d'assurances mutuelles.

(2) Si l'assurance est faite par une Société d'assurances mutuelles, on mettra : « *pour la durée de ladite Société d'assurances mutuelles à partir du* « *avec faculté réciproque aux parties de faire cesser l'assurance à la fin de* « *chaque période de ans, en s'avertissant trois mois à l'avance* ».

(3) S'il existe un précédent prêt, on ajoutera : « *tant en vertu du présent contrat qu'en vertu du contrat déjà énoncé, en* « *date du contenant les conditions d'un précédent prêt de* « *francs par le Crédit foncier à M. et Mme* . »

A défaut de renouvellement en temps utile ou dans le cas de cessation de l'assurance, le présent contrat sera résilié de plein droit, et le montant du prêt deviendra exigible, le tout si bon semble au Crédit foncier.

Dans le cas, soit de cessation de l'assurance, soit de défaut de renouvellement, le Crédit foncier est autorisé par les emprunteurs à souscrire pour leur compte, huit jours après une simple mise en demeure, une nouvelle assurance avec telle Compagnie qu'il lui plaira de choisir. Cette nouvelle assurance pourra être contractée tant au nom du Crédit foncier, en premier ordre et par préférence, pour le montant de toutes les sommes sans exception qui lui seraient dues en vertu du présent contrat, qu'au nom des emprunteurs pour tout ce qui restera libre, après le payement des sommes au Crédit foncier.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait des présentes à l'effet de faire signifier ce transport.

Exigibilité avant terme.

Art. 9. — Nonobstant les termes ci-dessus stipulés, la dette de M. et Mme deviendra exigible :

1° A défaut de payement, dans le mois de la mise en demeure, d'un semestre en souffrance, conformément à l'art. 62 des statuts du Crédit foncier ;

2° S'il a été touché des loyers (*ou fermages*) d'avance non déclarés dans le contrat, alors même que ces loyers (*ou fermages*) seraient inférieurs à trois années ;

3° Dans les cas prévus par les art. 1188 et 2131 du Code civil, par les art. 64, 65, 66 et 68 des statuts du Crédit foncier, et sous l'art. 5 du présent contrat ;

4° Si dans les deux mois de la signature de l'acte de réalisation du prêt, la grosse de cet acte, les certificats de radiation et autres pièces hypothécaires justificatives n'ont pas été remis au Crédit foncier ;

5° Et encore dans le cas où le présent prêt serait passible, en vertu de lois, décrets, jugements et arrêts, d'un impôt de quelque nature et forme qu'il fût, hypothécaire ou autre, à moins que M. et Mme
ne prennent à leur charge ledit impôt, et ne l'acquittent de leurs deniers personnels.

Dans le cas, soit de remboursement par anticipation, soit d'exigibilité avant terme, le compte de la somme à toucher par le Crédit foncier sera établi conformément au § 4 de l'art. 3 du présent contrat.

Dans tous les cas d'exigibilité avant terme, ou de remboursement anticipé, si le payement est fait ailleurs qu'à Paris, il sera ajouté au capital une indemnité pour transport de fonds, qui sera de 1/8 p. 100 si ce payement a lieu dans un chef-lieu de département, et de 1/4 p. 100 s'il est effectué dans un chef-lieu d'arrondissement.

Les clauses et conditions, soit des remboursements anticipés volon-

taires, soit des remboursements forcés, par suite d'exigibilité du capital, s'appliqueront aux tiers détenteurs comme aux emprunteurs.

Purge et annulation du contrat.

Art. 10. — Le Crédit foncier fera remplir, s'il le juge convenable, aux frais des emprunteurs, et à toute époque, les formalités de purge prescrites par le titre IV du décret du 28 février 1852 et la loi du 10 juin 1853.

Art. 11. — Jusqu'à ce qu'il ait été justifié d'une situation hypothécaire conforme aux déclarations consignées sous l'art. 6, M. et Mme ne pourront réclamer le bénéfice de la prorogation qui fait l'objet des présentes.

Art. 12. — Dans les *deux mois* à partir de ce jour (1), à peine de nullité du présent contrat et sans qu'il soit besoin de mise en demeure, à moins que le Crédit foncier ne préfère réclamer l'exécution du contrat, l'acte définitif qui devra contenir le compte rendu des formalités devra être passé devant notaire.

En cas d'annulation du présent contrat, elle pourra être constatée par une simple déclaration faite par la Société, si bon lui semble, dans un acte à la suite des présentes, signé seulement par le gouverneur du Crédit foncier ou son représentant. Les frais de l'acte et ceux faits antérieurement seront à la charge des emprunteurs, conformément à l'art. 73 des statuts.

Le même acte donnera mainlevée de l'inscription prise en vertu des présentes au profit du Crédit foncier, si tous les frais faits et à faire ont été acquittés.

Art. 13. — M. et Mme se soumettent, sous la solidarité ci-dessus, à toutes les obligations et aux moyens d'exécution résultant, soit du décret du 28 fév. 1852 et de la loi du 10 juin 1853, soit des statuts de la Société, dont ils déclarent avoir pris connaissance.

Art. 14. — Les présentes conventions sont ainsi faites sans aucune novation relativement aux droits, privilèges et hypothèques résultant, au profit du Crédit foncier, des actes de prêt du et des inscriptions prises à son profit en vertu desdits actes.

Art. 15. — Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile, pour le Crédit foncier de France, au siège de la Société, à Paris, et pour M. et Mme à Paris, en l'étude de Me (2) rue n°

Cette élection de domicile sera attributive de juridiction.

Dont acte.

Fait et passé

---

(1) Dans le cas où les formalités de purge donneraient lieu à un délai de distance, stipuler un délai plus long.

(2) Les emprunteurs doivent élire domicile à Paris, en l'étude d'un notaire ou d'un avoué.

MODÈLES D'OBLIGATIONS

DU CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.

Le Crédit foncier a émis, depuis son origine, plusieurs emprunts qui ont donné lieu à la création de titres dont les principaux sont désignés ci-après :

1° — 1er *Emprunt de 200 millions, avec lots, émis en 1853.*

Obligation foncière de 500 fr., 3 p. 100, donnant droit à la moitié du lot, rapportant 15 fr. par an, remboursable à 600 fr. (modèle n° 1);

2° — 2e *Emprunt de 200 millions, avec lots, émis en 1863* :

Composé de 400,000 obligations foncières de 500 fr., 4 p. 100, rapportant 20 fr. par an et remboursables au pair.

Ces 400,000 obligations sont divisées en 40 séries de 10,000 obligations, numérotées de 1 à 10,000 (Au dos du titre, à l'art. 4 des conditions de l'emprunt, est indiqué le mode de tirage, modèle n° 2);

3° *Emprunt foncier 5 p. 100, sans lots.*

Lettre de gage de 500 fr., 5 p. 100, rapportant 25 fr. par an, remboursable à 500 fr. (modèle n° 3) (ce titre est éteint aujourd'hui).

4° *Emprunt communal de 75 millions, avec lots, émis en 1860 et 1861.*

Composé de 150,000 numéros de 500 fr., ayant donné lieu à la création :

D'obligations communales de 500 fr., 3 p. 100, donnant droit au lot entier, rapportant 15 fr. par an, remboursables à 500 fr. (modèle n° 4);

5° *Emprunt communal, 5 p. 100 sans lots.*

Obligations communales de 500 fr., 5 p. 100, rapportant 25 fr. par an, remboursables à 500 fr. (modèle n° 5) (titre éteint aujourd'hui).

6° *Emprunts communaux à court terme.*

Ces emprunts sont émis sous la forme de titres nominatifs et au porteur.

Les obligations nominatives sont créées pour toute somme multiple de 100 fr. Elles sont transmissibles par voie d'endossement, sans autre garantie que celle qui résulte de l'art. 1693 du Code civil.

Les obligations au porteur sont de 5,000, 500 et 100 fr.

Toutes les obligations à court terme sont remboursables au pair, aux échéances fixées lors de la souscription. Les titres de cette nature actuellement en circulation rapportent de 2 1/2, à 5 1/2 p. 100. Ci-joint comme types : L'obligation nominative, 5 p. 100, modèle n° 6 ; L'obligation au porteur, 5 p. 100, modèle n° 7.

7° *Emprunt communal de* 200 *millions en* 1875 (modèle n° 8) ;

8° *Emprunt foncier de* 250 *millions en* 1877 (modèle n° 9) ;

9° *Emprunt communal de* 500 *millions en* 1879 (modèle n° 10) ;

10° *Emprunt en obligations foncières de* 900 *millions en* 1879 (modèle n° 11) ;

11° *Emprunt communal de* 500 *millions en* 1880 (modèle n° 12) ;

12° *Emprunt* 1881-1882 *en obligations communales de* 500 *fr.* 4 p. 100 (modèle n° 13) ;

13° *Emprunt en obligations communales de* 100 *francs,* 4 p. 100, 1882 (modèle n° 14) ;

14° *Emprunt* 1882 *en obligations foncières de* 500 *francs,* 4 p. 100 (modèle n° 15) ;

15° *Emprunt de* 1883 *par séries de* 300 *millions* (3 p. 100, 300 fr.) (modèle n° 16).

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.

MODÈLE N° 1.

OBLIGATION FONCIÈRE AU PORTEUR.

N° ▬▬▬▬ COUPURE DE N° ▬▬▬▬

CINQ CENTS FRANCS.

La présente COUPURE fait partie des deux cent mille Obligations créées en exécution de la délibération de l'Assemblée générale du 9 décembre 1852.

Elle est remboursable à ●●● fr., par voie de tirage au sort, au plus tard en cinquante années, à partir du 1er mai 1854.

Elle donne droit à un intérêt annuel de 3 0/0, soit 7 fr. 50 c. par semestre, payable le 1er Mai et le 1er Novembre, et participe à quatre tirages de lots par an, conformément au tableau d'autre part, dans la proportion de **la moitié du lot** attribué à l'Obligation entière de 1,●●● fr.

Paris, le 1er Août 1864.

VU : LE GOUVERNEUR,

X.....

UN ADMINISTRATEUR,

X.....

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.	CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.	CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.
37 OBLIGATION N° ▬▬▬▬	38 OBLIGATION N° ▬▬▬▬	39 OBLIGATION N° ▬▬▬▬
Coupon de 7 fr. 50 c. échéant le 1er Mai 1872.	Coupon de 7 fr. 50 c. échéant le 1er Novembre 1872.	Coupon de 7 fr. 50 c. échéant le 1er Mai 1873.

(Suit la série des coupons).

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.

ÉMISSION

MODÈLE N° 2.

DE

400,000 OBLIGATIONS DE 500 FRANCS

AVEC LOTS

REPRÉSENTANT UN CAPITAL DE 200 MILLIONS

ET

divisées en 40 séries de 10,000 Obligations chacune.

Ire SÉRIE.

Obligation foncière 4 %

DE

CINQ CENTS FRANCS

AU PORTEUR.

N° [redacted] **INTÉRÊT : 20 FR.**

Titre remboursable au pair, par voie de tirage au sort, dans l'espace de soixante ans au plus tard, à partir du 1er novembre 1863, donnant droit à un intérêt annuel de 20 francs payables à raison de 10 francs par semestre, le 1er mai et le 1er novembre, avec participation à quatre tirages de lots montant à 800,000 francs par an, conformément aux dispositions indiquées d'autre part.

Paris, le 1er décembre 1863.

LE CHEF DU SERVICE DES TITRES,
X.....

UN ADMINISTRATEUR,
X.....

LE GOUVERNEUR,
PAR DÉLÉGATION,
X.....

LE CONTRÔLEUR CENTRAL,
X.....

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.	CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.
OBLIGATION FONCIÈRE.	OBLIGATION FONCIÈRE.
1re Série. — N° [redacted] 49	1re Série. — N° [redacted] 50
Coupon de 10 fr. échéant le 1er mai 1888.	Coupon de 10 fr. échéant le 1er nov. 1888.

(Suit la série des coupons).

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.

MODÈLE N° 3.

LETTRE DE GAGE

DE

CINQ CENTS FRANCS 5 %

AU PORTEUR.

INTÉRÊTS : 25 FR. N°

ÉMISSION DU 1er NOVEMBRE 1861.

Titre remboursable au pair, par voie de tirage au sort, au plus tard en cinquante années, à partir du 1er novembre 1862, donnant droit à un intérêt annuel de 5 0/0, soit 12 francs 50 par semestre, payables les 1er mai et 1er novembre.

Paris, le 2 novembre 1861.

LE CHEF DU SERVICE DES TITRES,

X.....

UN ADMINISTRATEUR,

X.....

LE GOUVERNEUR,

PAR DÉLÉGATION,

X.....

LE CONTRÔLEUR CENTRAL,

X.....

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.	CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.
49 COUPON DE 12 FR. 50.	50 COUPON DE 12 FR. 50.
Obligat. de 500 fr. 5 °/₀ N°	Obligat. de 500 fr. 5 °/₀ N°
1er mai 1881.	1er novembre 1881.

(Suit la série des coupons.)

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.

MODÈLE N° 4.

EMPRUNT DE 75 MILLIONS

EN 150,000 OBLIGATIONS AVEC LOTS.

(LOI DU 6 JUILLET 1860.)

Obligation communale 3 %

DE

CINQ CENTS FRANCS

AU PORTEUR.

N° INTÉRÊT : 15 FR.

Titre remboursable au pair, par voie de tirage au sort, au plus tard en cinquante années, à partir du 1er novembre 1860, donnant droit à un intérêt annuel de 3 0/0, soit 7 fr. 50 par semestre, payables le 1er mai et le 1er novembre, avec participation à deux tirages de lots montant à 300,000 francs par an, conformément au tableau d'autre part.

Paris, le 1er mars 1862.

LE CHEF DU SERVICE DES TITRES,
X.....

UN ADMINISTRATEUR,
X.....

LE GOUVERNEUR,
PAR DÉLÉGATION,
X.....

LE CONTRÔLEUR CENTRAL,
X.....

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.	CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.
Obligation communale N°	Obligation communale N°
COUPON DE 7 FR. 50 CENT.	COUPON DE 7 FR. 50 CENT.
40 1er novembre 1881.	41 1er mai 1882.

(Suit la série des coupons.)

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.

MODÈLE N° 5.

OBLIGATIONS

COMMUNALES ET DÉPARTEMENTALES

(LOI DU 6 JUILLET 1860.)

CINQ CENTS FRANCS 5 °/₀

AU PORTEUR.

INTÉRÊT 25 FR. N°

Obligation remboursable au pair, au plus tard en 50 années, à partir du 1er novembre 1861, par voie de tirage au sort, donnant droit à un intérêt annuel de 5 °/₀, soit 25 fr., payables le 1er mai et le 1er novembre.

Paris, le 10 Septembre 1862.

LE CHEF DU SERVICE DES TITRES,
X.....

UN ADMINISTRATEUR,
X.....

LE GOUVERNEUR,
PAR DÉLÉGATION,
X.....

LE CONTRÔLEUR CENTRAL,
X.....

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.	CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.
OBLIGATION COMMUNALE ET DÉPARTEMENTALE.	OBLIGATION COMMUNALE ET DÉPARTEMENTALE.
Coupon de 12.50 N°	Coupon de 12.50 N°
40 1er novembre 1880.	41 1er mai 1881.

(Suit la série des coupons.)

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.

MODÈLE N° 6.

OBLIGATIONS COMMUNALES

A COURT TERME.

(LOI DU 6 JUILLET 1869.)

TITRE NOMINATIF 5 %

Remboursable le _____

Jouissance du _____

N° ▒▒▒▒

Capital ▒▒▒▒ Intérêts annuels ▒▒▒▒

Titre de _____

au nom de _____

_____

_____

donnant droit à un intérêt de 5 %, payable le 1er janvier et le 1er juillet.

Ce titre est émis en représentation d'engagements communaux à court terme, conformément à la loi du 6 juillet 1860.

Paris, le _____

LE CHEF DU SERVICE DES TITRES,

X.....

UN ADMINISTRATEUR,

X.....

LE GOUVERNEUR,

PAR DÉLÉGATION,

X.....

LE CONTRÔLEUR CENTRAL.

X.....

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.	CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.
Obligations communales nominatives 5 %.	Obligations communales nominatives 5 %.
Coupon de N° ▒▒▒▒	Coupon de N° ▒▒▒▒
11 _____	12 _____

(Suit la série des coupons.)

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.

MODÈLE N° 7.

OBLIGATIONS COMMUNALES

A COURT TERME.

(LOI DU 6 JUILLET 1860).

CINQ CENTS FRANCS 5 %

AU PORTEUR.

Jouissance du _____

INTÉRÊT 25 FR. N° [redacted]

Titre remboursable au pair le _____ donnant droit à un intérêt annuel de 5 %, soit 25 fr., payable le 1er janvier et le 1er juillet.

Ce titre est émis en représentation d'engagements communaux à court terme, conformément à la loi du 6 juillet 1860.

Paris, le _____

LE CHEF DU SERVICE DES TITRES,
X.....

UN ADMINISTRATEUR,
X.....

LE GOUVERNEUR,
PAR DÉLÉGATION,
X.....

LE CONTRÔLEUR CENTRAL,
X.....

21 CRÉDIT FONCIER DE FRANCE. OBLIGATIONS COMMUNALES A COURT TERME. Coupon 12.50 N° [redacted]	22 CRÉDIT FONCIER DE FRANCE. OBLIGATIONS COMMUNALES A COURT TERME. Coupon 12.50 N° [redacted]

(Suit la série des coupons.)

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.

MODÈLE N° 8.

(Loi du 6 juillet 1860).

EMPRUNT COMMUNAL ET DÉPARTEMENTAL (1875).

de

400,000 obligations de 500 fr. 4 °/₀ avec lots.

OBLIGATION

de

CINQ CENTS FRANCS 4 °/₀

AU PORTEUR.

N° [redacted]

Remboursable au pair par voie de tirage au sort, au plus tard, en soixante années, à partir de 1875, rapportant 20 francs d'intérêt annuel, payable par moitié le 1er janvier et le 1er juillet de chaque année, soit 10 francs par semestre, participant à quatre tirages de lots par an qui ont lieu : les 22 mars, 22 juin, 22 septembre et 22 décembre (1).

Chaque tirage trimestriel comporte :

1	obligation remboursable par	.....	100,000 francs.
1	— par	.....	30,000
4	— par 10,000	.....	40,000
10	— par 3,000	.....	30,000
16	Total par tirage	.....	200,000 francs.

Ensemble : 800,000 francs par an.

Paris, le 15 janvier 1875.

LE CHEF DU SERVICE DES TITRES, LE GOUVERNEUR, par délégation, UN ADMINISTRATEUR,

Enregistré le 10 mars 1875, n° 3.
Reçu douze centimes et demi.

LE CONTRÔLEUR CENTRAL,

(1) Le payement des lots a lieu les 1er mai, 1er août, 1er novembre et 1er février. Les tirages d'amortissement ont lieu les 22 mars et 22 septembre, et les obligations appelées au remboursement sont payables les 1er juillet et 1er janvier suivants.

50	CRÉDIT FONCIER DE FRANCE. Obligat. comm. de 500 fr. 4 °/₀. 10 fr. N° [redacted] 1er janvier 18 .	49	CRÉDIT FONCIER DE FRANCE. Obligat. comm. de 500 fr. 4 °/₀. 10 fr. N° [redacted] 1er juillet 18 .

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.

MODÈLE N° 9.

EMPRUNT DE 250 MILLIONS (1877)

divisé en

625,000 obligations foncières de 400 fr. 3 °/₀ avec lots.

OBLIGATIONS AU PORTEUR

de

QUATRE CENTS FRANCS 3 °/₀

N° [redacted]

23e SÉRIE.

Rapportant 12 francs d'intérêt annuel, payable par moitié les 1er février et 1er août.

Cette obligation est remboursable, au plus tard, en cinquante années, à partir du 1er août 1877 par tirages au sort qui ont lieu les 5 janvier, 5 avril, 5 juillet et 5 octobre de chaque année (1).

Chaque tirage trimestriel comporte :

1	obligation remboursable par	.....	100,000 francs.
1	— par	.....	50,000
2	— par 10,000	.....	20,000
30	— par 1,000	.....	30,000
34	Total par tirage	.....	200,000 francs.

Ensemble : 800,000 francs par an.

Les tirages des 5 janvier et 5 juillet comportent en outre le remboursement au pair des autres obligations amorties.

Paris, le 1er décembre 1880.

LE CHEF DU SERVICE DES TITRES, LE GOUVERNEUR, par délégation, UN ADMINISTRATEUR,

Enregistré à Paris le 1er décembre 1880.
Folio 17, recto, case 1.
Reçu douze centimes et demi.
Le Receveur : DELAYEN.

LE CONTRÔLEUR CENTRAL,

(1) Le payement des lots a lieu le 1er du mois qui suit le tirage. Les obligations appelées au remboursement sont payables les 1er février et 1er août. A partir du jour fixé par le remboursement, les intérêts cessent de plein droit. Le 1er tirage a eu lieu le 5 octobre 1877.

Empr. 1877.	CRÉDIT FONCIER DE FRANCE. Oblig. fonc. 400 fr. 3 °/₀. N° [redacted] 1er février 18 .	101	Empr. 1877.	CRÉDIT FONCIER DE FRANCE. Oblig. fonc. 400 fr. 3 °/₀. N° [redacted] 1er août 18 .	100

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.

(LOI DU 6 JUILLET 1860.)

MODÈLE N° 10.

EMPRUNT COMMUNAL DE 500 MILLIONS (1879)

COMPOSÉ DE :

UN MILLION D'OBLIGATIONS DE 500 FRANCS 3 °/₀ AVEC LOTS

Formant 40 séries de 25,000 titres chacune.

OBLIGATION DE 500 FRANCS 3 °/₀

AU PORTEUR.

(14e SÉRIE.) N° [redacted]

Remboursable, par voie de tirage au sort, en 60 années, conformément au tableau d'amortissement d'autre part, à partir du 1er septembre 1879 (1).

Rapportant 15 francs d'intérêt annuel, payable par moitié le 1er mars et le 1er septembre de chaque année, soit 7 fr. 50 par semestre.

Participant à 6 tirages de lots par an, qui ont lieu :

Les 5 février, 5 avril, 5 juin, 5 août, 5 octobre et 5 décembre.

CHAQUE TIRAGE COMPORTE :

1	obligation	remboursée par.....	100,000	francs.
1	—	— —	25,000	—
6	—	— — 5,000..	30,000	—
45	—	— — 1,000..	45,000	—
Ce qui fait 53 lots par tirage pour.....			200,000	francs.

et 318 lots par année pour 1 million 200,000 francs.

Paris, le 5 août 1879.

LE CHEF DU SERVICE DES TITRES, UN ADMINISTRATEUR,

LE GOUVERNEUR,
PAR DÉLÉGATION,

Enregistré à Paris, le 8 août 1879,
Folio 127, recto, cases 5 et 6.
Reçu douze centimes et demi.
LE RECEVEUR : CHALVON.

LE CONTRÔLEUR GÉNÉRAL,

AVIS. — En cas de remboursement par anticipation des prêts communaux pour lesquels l'emprunt est émis et notamment si la ville de Paris usait du droit réservé par son traité de se libérer par anticipation à partir de 1891, le Crédit foncier rachèterait au pair, à la suite d'un tirage spécial, une ou plusieurs séries dudit emprunt, afin de maintenir (art. 70 des statuts) l'équilibre entre les prêts et les titres en circulation. Les obligations ainsi rachetées continueront à concourir aux tirages et pourront être émises de nouveau après réalisation d'autres prêts communaux.

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE. Obligation communale 500 francs 3 °/₀. N° [redacted] 1er septembre 1931.	206	CRÉDIT FONCIER DE FRANCE. Obligation communale 500 francs 3 °/₀. N° [redacted] 1er mars 1936.	106

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.

MODÈLE N° 11.

EMPRUNT DE 900 MILLIONS (1879)

DIVISÉ EN :

1,800,000 OBLIGATIONS FONCIÈRES DE 500 FRANCS 3 °/o AVEC LOTS

Formant 180 séries de 10,000 titres chacune.

OBLIGATION DE 500 FRANCS 3 °/o

AU PORTEUR.

(123e SÉRIE.) N° [redacted]

Remboursable, par voie de tirage au sort, en 60 années, conformément au tableau d'amortissement d'autre part, à partir du 1er novembre 1879.

Rapportant 15 francs d'intérêt annuel, payable par moitié le 1er mai et le 1er novembre de chaque année, soit 7 fr. 50 par semestre.

Participant à 6 tirages de lots par an, qui ont lieu ;

Les 5 janvier, 5 mars, 5 mai, 5 juillet, 5 septembre et 5 novembre.

CHAQUE TIRAGE COMPORTE :

2	obligations	remboursées	chacune	par 100,000	francs,	soit :	200,000	francs.
1	—	—	—	25,000	—	—	25,000	—
2	—	—	—	10,000	—	—	20,000	—
5	—	—	—	5,000	—	—	25,000	—
90	—	—	—	1,000	—	—	90,000	—
Ce qui fait 100 lots par tirage pour.							360,000	francs
et 600 lots par année pour 2 millions 160,000 francs.								

Paris, le 7 octobre 1879.

LE CHEF DU SERVICE DES TITRES, — UN ADMINISTRATEUR,

LE GOUVERNEUR,
PAR DÉLÉGATION,

LE CONTRÔLEUR,

Enregistré à Paris, le 7 octobre 1879.
Folio 62, recto, case 1.
Reçu douze centimes et demi.
LE RECEVEUR : CHALVON.

AVIS. — Dans le cas où les remboursements anticipés des prêts hypothécaires, en représentation desquels l'emprunt est émis, seraient supérieurs à l'amortissement normal de cet emprunt, le Crédit foncier rachèterait au pair, à la suite d'un tirage spécial, une ou plusieurs séries du présent emprunt, afin de maintenir, conformément à l'art. 76 des statuts, l'équilibre entre le montant des obligations en circulation et le montant des créances hypothécaires. Les obligations ainsi rachetées continueront à concourir aux tirages et pourront être émises de nouveau après réalisation d'autres prêts hypothécaires.

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE. Obligation foncière 500 francs 3 °/o. N° [redacted] 1er mai 1884.	16	CRÉDIT FONCIER DE FRANCE. Obligation foncière 500 francs 3 °/o. N° [redacted] 1er novembre 1884.	30

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.

(Loi du 6 juillet 1860.)

Modèle n° 12.

EMPRUNT COMMUNAL DE 500 MILLIONS

COMPOSÉ DE :

UN MILLION D'OBLIGATIONS DE 500 FRANCS 3 °/o AVEC LOTS

Formant 100 séries de 10,000 titres chacune.

OBLIGATION DE 500 FRANCS 3 °/o

AU PORTEUR.

(7e SÉRIE.) N° [illegible]

Remboursable, par voie de tirage au sort, en 60 années, conformément au tableau d'amortissement d'autre part, à partir du 1er mars 1880 (1).

Rapportant 15 francs d'intérêt annuel, payable par moitié le 1er mars et le 1er septembre de chaque année, soit 7 fr. 50 par semestre.

Participant à 6 tirages de lots par an, qui ont lieu:

Les 5 février, 5 avril, 5 juin, 5 août, 5 octobre et 5 décembre.

CHAQUE TIRAGE COMPORTE:

1	obligation	remboursée	par.....	100,000	francs.
1	—	—	—	25,000	—
6	—	—	— 5,000 ..	30,000	—
43	—	—	— 1,000 ..	43,000	—
Ce qui fait 53 lots par tirage pour				200,000	francs.

et 318 lots par année pour 1 million 200,000 francs.

Paris, le 2 février 1880.

Le Chef du Service des Titres, — Un Administrateur,

LE GOUVERNEUR,
PAR DÉLÉGATION,

Enregistré à Paris, 2e bureau,
le 2 février 1880, case 1.
Reçu douze centimes et demi décime compris.
Le Receveur : Chalvon.

Le Contrôleur,

AVIS. — En cas de remboursement par anticipation des prêts communaux pour lesquels l'emprunt est émis, le Crédit foncier rachèterait au pair, à la suite d'un tirage spécial, une ou plusieurs séries du dit emprunt, afin de maintenir (art. 76 des statuts) l'équilibre entre les prêts et les titres en circulation. Les obligations ainsi rachetées continueront à concourir aux tirages et pourront être émises de nouveau après réalisation d'autres prêts communaux.

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE. Obligation communale 500 francs 3 °/o. N° [illegible] 1er mars 1884.	84	CRÉDIT FONCIER DE FRANCE. Obligation communale 500 francs 3 °/o. N° [illegible] 1er septembre 1884.	80

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.

MODÈLE N° 13.

(LOI DU 6 JUILLET 1860.)

OBLIGATION

COMMUNALE ET DÉPARTEMENTALE

DE

CINQ CENTS FRANCS 4 °/₀

AU PORTEUR.

N° ▬▬▬

REMBOURSABLE AU PAIR PAR VOIE DE TIRAGE AU SORT,
AU PLUS TARD EN SOIXANTE ANNÉES,

A PARTIR DU 1er AVRIL 1881.

INTÉRÊT ANNUEL : 20 FRANCS

payable par moitié, le 1er avril et le 1er octobre,
soit 10 francs par semestre.

Paris, le 1er février 1881.

LE CHEF DU SERVICE DES TITRES, UN ADMINISTRATEUR,

LE GOUVERNEUR,
PAR DÉLÉGATION,

LE CHEF DU CONTRÔLE,

Enregistré à Paris, 2e bureau,
le 1er février 1881, case 1.
Reçu douze centimes et demi, décime compris,
LE RECEVEUR : DELAYEN.

Émission 1881.	CRÉDIT FONCIER DE FRANCE. Obligation communale 500 fr. 4 °/₀. N° ▬▬▬ 1er avril 1884.		Émission 1881.	CRÉDIT FONCIER DE FRANCE. Obligation communale 500 fr. 4 °/₀. N° ▬▬▬ 1er octobre 1884.	78

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.

MODÈLE n° 14.

(LOI DU 6 JUILLET 1860.)

OBLIGATION

COMMUNALE ET DÉPARTEMENTALE

DE

CENT FRANCS 4 %

AU PORTEUR.

N° [redacted]

REMBOURSABLE AU PAIR PAR VOIE DE TIRAGE AU SORT,
AU PLUS TARD EN SOIXANTE ANNÉES,

A PARTIR DU 1er AVRIL 1881.

INTÉRÊT ANNUEL : 4 FRANCS
payable le 1er avril de chaque année.

Paris, le 1er février 1881.

LE CHEF DU SERVICE DES TITRES. UN ADMINISTRATEUR,

LE GOUVERNEUR,
PAR DÉLÉGATION,

LE CHEF DU CONTRÔLE,

Enregistré à Paris, 3e bureau,
le 1er février 1881, case 1.
Reçu douze centimes et demi, décime compris.
LE RECEVEUR : DELAYEN.

Emprunt 1881.	CRÉDIT FONCIER DE FRANCE. Obligation communale 100 fr. 4 %. N° [redacted] 1er avril 1884.	60	Emprunt 1881.	CRÉDIT FONCIER DE FRANCE. Obligation communale 100 fr. 4 %. N° [redacted] 1er avril 1884.	60

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.

MODÈLE N° 15.

EMPRUNT DE 1882.

LETTRE DE GAGE.

OBLIGATION FONCIÈRE

DE

CINQ CENTS FRANCS 4 0/0

AU PORTEUR.

N° [redacted]

Remboursable au pair par voie de tirage au sort, au plus tard, en 75 années, à partir du 1er janvier 1884.

INTÉRÊT ANNUEL : 20 FRANCS.

Payable par moitié, le 1er janvier et le 1er juillet.

Soit : 10 fr. par semestre.

Paris, le 10 mai 1882.

LE CHEF DE LA DIVISION DES TITRES,

UN ADMINISTRATEUR,

LE GOUVERNEUR,
par délégation,

LE CHEF DU CONTRÔLE,

Empr. 1882.	CRÉDIT FONCIER DE FRANCE. Obligation foncière 500 fr. 4 °/₀. N° [redacted] 1er janvier 1884.	111	Empr. 1882.	CRÉDIT FONCIER DE FRANCE. Obligation foncière 500 fr. 4 °/₀. N° [redacted] 1er juillet 1884.	110.

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.

MODÈLE N° 16.

EMPRUNT DE 1883.

Série de 300 millions divisée en 600,000 obligations de 500 fr. 3 p. 100, remboursables au pair, au plus tard, en 98 années, à partir du 1er janvier 1883.

LETTRE DE GAGE.

Obligation foncière de 500 francs 3 °/o

AU PORTEUR.

N°

Donnant droit : { 1° à un intérêt annuel de 15 francs payables par moitié le 1er janvier et le 1er juillet de chaque année ; 2° au remboursement du capital de 500 francs par voie de tirage au sort, d'après le tableau d'amortissement d'autre part.

Paris, le 25 janvier 1883.

LE CHEF DU SERVICE DES TITRES,

X.....

LE CHEF DU CONTRÔLE,

X.....

UN ADMINISTRATEUR,

X.....

LE GOUVERNEUR,

PAR DÉLÉGATION,

X.....

Empr. 1883.	CRÉDIT FONCIER DE FRANCE. Obligat. foncière 500 fr. 3 °/o. N° 1er janvier 1884.	47	Empr. 1883.	CRÉDIT FONCIER DE FRANCE. Obligat. foncière 500 fr. 3 °/o. N° 1er juillet 1884.	46

TABLES D'AMORTISSEMENT.

TABLEAU A.

Annuité a payer *pour rembourser un capital de* 100 *francs, emprunté au taux de* 4 *fr.* 45 *p.* 100, *pour une durée de* 5 *à* 60 *ans.*

Durée de l'emprunt.	Décomposition de l'annuité.			Durée de l'emprunt.	Décomposition de l'annuité.		
	Amortissement.	Intérêts.	Montant de l'annuité.		Amortissement.	Intérêts.	Montant de l'annuité.
ans.	fr.	fr. c.	fr.	ans.	fr.	fr. c.	fr.
5	18,078224	4 45	22.528224	33	1,359458	4 45	5,809458
6	14,724217	4 45	19,174217	34	1,284032	4 45	5,734032
7	12,333128	4 45	16,783128	35	1,213666	4 45	5,663666
8	10,543853	4 45	14,993853	36	1,147928	4 45	5,597928
9	9,155777	4 45	13,605777	37	1,086434	4 45	5,536434
10	8,048530	4 45	12,498530	38	1,028839	4 45	5,478839
11	7,145510	4 45	11,595510	39	0,974835	4 45	5,424835
12	6,395651	4 45	10,845651	40	0,924144	4 45	5,374144
13	5,763593	4 45	10,213593	41	0,876515	4 45	5,326515
14	5,224094	4 45	9,674094	42	0,831720	4 45	5,281720
15	4,758619	4 45	9,208619	43	0,789554	4 45	5,239554
16	4,353282	4 45	8,803282	44	0,749830	4 45	5,199830
17	3,997459	4 45	8,447459	45	0,712375	4 45	5,162375
18	3,682888	4 45	8,132888	46	0,677035	4 45	5,127035
19	3,403043	4 45	7,853043	47	0,643667	4 45	5,093667
20	3,152705	4 45	7,602705	48	0,612140	4 45	5,062140
21	2,927649	4 45	7,377649	49	0,582333	4 45	5,032333
22	2,724415	4 45	7,174415	50	0,554137	4 45	5,004137 (1)
23	2,540147	4 45	6,990147	51	0,527449	4 45	4,977449
24	2,372463	4 45	6,822463	52	0,502175	4 45	4,952175
25	2,219363	4 45	6,669363	53	0,478229	4 45	4,928229
26	2,079154	4 45	6,529154	54	0,455530	4 45	4,905530
27	1,950394	4 45	6,400394	55	0,434003	4 45	4,884003
28	1,831844	4 45	6,281844	56	0,413579	4 45	4,863579
29	1,722439	4 45	6,172439	57	0,394194	4 45	4,844194
30	1,621255	4 45	6,071255	58	0,375788	4 45	4,825788
31	1,527486	4 45	5,977486	59	0,358304	4 45	4,808304
32	1,440427	4 45	5,890427	60	0,341692	4 45	4,791692 (2)

(1) L'annuité pour 50 ans a été fixée à 5 fr. p. 100.

(2) L'annuité pour 60 ans a été fixée à 4 fr. 80 p. 100.

TABLEAU B.

ANNUITÉ A PAYER *pour rembourser un capital de* 100 *francs, emprunté au taux de* 4 *fr.* 90 *p.* 100, *pour une durée de* 5 *à* 60 *ans.*

DURÉE DE L'EMPRUNT.	DÉCOMPOSITION DE L'ANNUITÉ.			DURÉE DE L'EMPRUNT.	DÉCOMPOSITION DE L'ANNUITÉ.		
	Amortissement.	Intérêts.	Montant de l'annuité.		Amortissement.	Intérêts.	Montant de l'annuité.
ans.	fr.	fr. c.	fr.	ans.	fr.	fr. c.	fr.
5	17,892751	4 90	22,792751	33	1,243430	4 90	6,143430
6	14,538446	4 90	19,438446	34	1,170632	4 90	6,070632
7	12,148114	4 90	17,048114	35	1,102861	4 90	6,002861
8	10,360251	4 90	15,260251	36	1,039686	4 90	5,939686
9	8,974017	4 90	13,874017	37	0,980721	4 90	5,880721
10	7,868940	4 90	12,768940	38	0,925621	4 90	5,825621
11	6,968242	4 90	11,868242	39	0,874076	4 90	5,774076
12	6,220887	4 90	11,120887	40	0,825810	4 90	5,725810
13	5,591451	4 90	10,491451	41	0,780568	4 90	5,680568
14	5,054649	4 90	9,954649	42	0,738125	4 90	5,638125
15	4,591938	4 90	9,491938	43	0,698273	4 90	5,598273
16	4,189440	4 90	9,089440	44	0,660825	4 90	5,560825
17	3,836430	4 90	8,736430	45	0,625640	4 90	5,525640
18	3,524723	4 90	8,424723	46	0,592471	4 90	5,492471
19	3,247756	4 90	8,147756	47	0,561266	4 90	5,461266
20	3,000304	4 90	7,900304	48	0,531864	4 90	5,431864
21	2,778135	4 90	7,678135	49	0,504144	4 90	5,404144
22	2,577784	4 90	7,477784	50	0,477996	4 90	5,377996(1)
23	2,396392	4 90	7,296392	51	0,453348	4 90	5,353348
24	2,231573	4 90	7,131573	52	0,430016	4 90	5,330016
25	2,081324	4 90	6,981324	53	0,408003	4 90	5,308003
26	1,943948	4 90	6,843948	54	0,387199	4 90	5,287199
27	1,818001	4 90	6,718001	55	0,367529	4 90	5,267529
28	1,702243	4 90	6,602243	56	0,348924	4 90	5,248924
29	1,595607	4 90	6,495607	57	0,331320	4 90	5,231320
30	1,497166	4 90	6,397166	58	0,314658	4 90	5,214658
31	1,406112	4 90	6,306112	59	0,298881	4 90	5,198881
32	1,321741	4 90	6,221741	60	0,283939	4 90	5,183939(2)

(1) L'annuité à 50 ans a été arrondie et est de 5 fr. 38 c.

(2) L'annuité à 60 ans — — 5 49

TABLEAU C.

Annuité a payer *pour rembourser un capital de* 100 *francs, emprunté pour une durée de* 5 *à* 75 *ans, au taux de* 5 *p.* 100 *par an, plus* 0 fr. 30 p. 100 *pour frais d'administration, décroissant proportionnellement au capital restant dû.*

Durée de l'emprunt.	Décomposition de l'annuité. Amortissement.	Intérêts.	Frais d'administ^on.	Montant de l'annuité.	Durée de l'emprunt.	Décomposition de l'annuité. Amortissement.	Intérêts.	Frais d'administ^on.	Montant de l'annuité.
ans.	fr.	f. c.	f. c.	fr.	ans.	fr.	f. c.	f. c.	fr.
5	17,729234	5 »	» 30	23,029234	41	0,702961	5 »	» 30	6,002961
6	14,374932	5 »	» 30	19,674932	42	0,662655	5 »	» 30	5,962655
7	11,285539	5 »	» 30	17,285539	43	0,624904	5 »	» 30	5,924904
8	10,499194	5 »	» 30	15,499194	44	0,589510	5 »	» 30	5,889510
9	8,814859	5 »	» 30	14,114859	45	0,556312	5 »	» 30	5,856312
10	7,741911	5 »	» 30	13,041911	46	0,525150	5 »	» 30	5,825150
11	6,843586	5 »	» 30	12,143586	47	0,495884	5 »	» 30	5,795884
12	6,068707	5 »	» 30	11,368707	48	0,468375	5 »	» 30	5,768375
13	5,441843	5 »	» 30	10,741843	49	0,442511	5 »	» 30	5,742511
14	4,907682	5 »	» 30	10,207682	50	0,418179	5 »	» 30	5,718179
15	4,447663	5 »	» 30	9,747663	51	0,395277	5 »	» 30	5,695277
16	4,047863	5 »	» 30	9,347863	52	0,373711	5 »	» 30	5,673711
17	3,697634	5 »	» 30	8,997634	53	0,353395	5 »	» 30	5,653395
18	3,388692	5 »	» 30	8,688692	54	0,334248	5 »	» 30	5,634248
19	3,114497	5 »	» 30	8,414497	55	0,316197	5 »	» 30	5,616197
20	2,869817	5 »	» 30	8,169817	56	0,299172	5 »	» 30	5,599172
21	2,650414	5 »	» 30	7,950414	57	0,283110	5 »	» 30	5,583110
22	2,452820	5 »	» 30	7,752820	58	0,267952	5 »	» 30	5,567952
23	2,274172	5 »	» 30	7,574172	59	0,253642	5 »	» 30	5,553642
24	2,112080	5 »	» 30	7,412080	60	0,240130	5 »	» 30	5,540130[1]
25	1,964537	5 »	» 30	7,264537	61	0,227366	5 »	» 30	5,527366
26	1,829846	5 »	» 30	7,129846	62	0,215308	5 »	» 30	5,515308
27	1,706559	5 »	» 30	7,006559	63	0,203942	5 »	» 30	5,503942
28	1,593435	5 »	» 30	6,893435	64	0,193141	5 »	» 30	5,493141
29	1,489403	5 »	» 30	6,789403	65	0,182958	5 »	» 30	5,482958
30	1,393537	5 »	» 30	6,693537	66	0,173328	5 »	» 30	5,473328
31	1,305027	5 »	» 30	6,605027	67	0,164221	5 »	» 30	5,464221
32	1,223166	5 »	» 30	6,523166	68	0,155606	5 »	» 30	5,455606
33	1,147332	5 »	» 30	6,447332	69	0,147454	5 »	» 30	5,447454
34	1,076976	5 »	» 30	6,376976	70	0,139741	5 »	» 30	5,439741
35	1,011611	5 »	» 30	6,311611	71	0,132441	5 »	» 30	5,432441
36	0,950805	5 »	» 30	6,250805	72	0,125532	5 »	» 30	5,425532
37	0,894171	5 »	» 30	6,194171	73	0,118990	5 »	» 30	5,418990
38	0,841365	5 »	» 30	6,141365	74	0,112797	5 »	» 30	5,412797
39	0,792076	5 »	» 30	6,092076	75	0,106932	5 »	» 30	5,406932[2]
40	0,746026	5 »	» 30	6,046026					

[1] L'annuité pour 60 ans, arrondie, est de 5 fr. 54 c.

[2] L'annuité pour 75 ans, — 5 41

UTILITÉ DES TABLEAUX.

L'emprunteur connaît par son contrat :

Le montant, le point de départ et la durée de son emprunt ;
Le taux d'intérêt et de commission auquel il a emprunté ;
Le montant de l'annuité à payer.

Mais ce qu'il ne connaît pas assez, c'est le moyen de se rendre compte de *la marche de l'amortissement* et de la *nouvelle annuité* qu'il aura à payer s'il vient à rembourser par anticipation une partie du capital emprunté.

Pour servir de base aux explications de l'exemple ci-après, nous avons donné la préférence aux tableaux qui précèdent sur les différents taux auxquels le Crédit foncier a prêté depuis son origine, parce que le taux de 4 fr. 45 c. p. 100, qui concerne le tableau A, marque le point de départ de la réduction de l'intérêt et de la suppression de la commission fixe de 0 fr. 60 c. p. 100 payés jusque-là sur les prêts réalisés; que le taux du tableau B est d'un emploi plus récent, et enfin que le tableau C, outre l'intérêt, comprend une commission de 0 fr. 30 c. p. 100 décroissant proportionnellement au capital restant dû et qu'il s'applique à la durée extrême de 75 ans récemment fixée.

EXEMPLE.

Une personne qui veut emprunter 20,000 fr. remboursables en 50 ans, au taux de 5 p. 100 d'intérêts et 0 fr. 30 c. p. 100 de frais d'administration désire connaître :

1° *L'annuité qu'elle aura à payer pendant 50 ans ;*
2° *Le capital qu'elle restera devoir après 10 annuités payées ;*
3° *L'annuité nouvelle qu'elle aura à payer,* si elle rembourse 5,000 fr. au bout de 15 ans.

RÉPONSES.

1° Trouver l'*annuité* pour rembourser 20,000 fr. en 50 ans (intérêts, 5 p. 100, et commission, 0 fr. 30 c.).

Tableau C. — Durée 50 ans.

Pour 100 fr., l'annuité est de..... 5 fr. 718179

Pour 20,000 francs l'annuité sera de $\frac{20{,}000 \text{ fr.} \times 5 \text{ fr. } 718179}{100}$, soit de..... 1,143 fr. 70 c.

2° Trouver le *capital restant dû* au bout de 10 ans.

Multiplier par 100 l'annuité en cours, et diviser le produit par l'annuité correspondant au temps restant à courir.

L'annuité en cours étant de 1,143 fr. 70 c.

Le temps restant à courir étant de 40 ans :

L'annuité d'un capital de 100 fr. correspondant à une durée de 40 ans (tableau C) étant de 6 fr. 046026,

Le capital restant dû sera de $\frac{1{,}143 \text{ fr. } 70 \times 100}{6 \text{ fr. } 046026}$, soit 18,916 fr. 55

La somme prêtée étant de.. ..... 20,000 fr. »

Le capital amorti en 10 ans sera de:..... 1,083 fr. 45

3° Trouver *l'annuité nouvelle à payer* après un remboursement de 5,000 fr. fait au bout de 10 ans :

Le capital amorti au bout de 10 ans étant de..... 1,083 fr. 45
Et la somme versée par anticipation de..... 5,000 fr. »

Le prêt de 20,000 *fr. sera diminué de*..... 6,083 fr. 45
et, par suite, réduit à (20,000 — 6,083 fr. 45) 13,916 fr. 55 c. à rembourser en 40 annuités.

L'annuité d'un prêt de 100 francs pour une durée de 40 ans est de 6 fr. 046026 (tableau C); pour un prêt de 13,916 fr. 55 c. elle sera de $\frac{13{,}916 \text{ fr. } 55 \times 6 \text{ fr. } 046026}{100}$, soit..... 841 fr. 40

NOTA. — Si l'exemple concernait des prêts à 4 fr. 45 ou à 4 fr. 90 d'intérêts, il faudrait suivre le même raisonnement en se servant des tableaux A ou B.

Documents financiers et statistiques, extraits du rapport présenté de la Société au 1er janvier 1884.

N° 1.

ACTIF.			SITUATION AU	
Espèces en Caisse et à la Banque de France			5,735,428	58
Effets et Valeurs diverses			333,652,440	43
Trésor public			20,325,555	55
Avances sur dépôts de Titres			44,721,156	55
Correspondants			107,947,809	34
Emprunteurs. — Prêts hypothécaires :				
A long terme réalisés	1,592,956,661 87			
Pour travaux de drainage	573,643 63	1,764,657,551 87		
En réalisation	54,294,398 35			
A court terme	119,832,848 02			
Emploi du capital social et des réserves		24,157,919 62	2,575,798,425	38
Prêts communaux		778,302,783 42		
Semestres d'annuités échus des prêts hypothécaires	8,388,231 45			
Semestres d'annuités échus des prêts communaux	286,939 02	8,675,170 47		
Hôtels et Mobilier. — Prix d'estimation des hôtels		11,000,000 »		
Frais d'appropriation		1,078,796 30	12,248,945	85
Mobilier		170,149 55		
Divers			14,478,485	97
Intérêts acquis, mais non échus			47,695,968	59
Dépenses d'administration			3,463,257	45
TOTAL DE L'ACTIF			3,166,064,883	69

à l'assemblée générale du 3 avril 1884, concernant la situation et ses opérations jusqu'à cette époque.

31 DÉCEMBRE 1883. PASSIF.

Capital social		155,000,000	»
Réserve obligatoire		12,807,249	80
Provision pour l'amortissement des Emprunts		41,222,369	58
Réserves diverses		17,946,089	15
Dépôts en compte courant et Bons de caisse		72,263,540	29
Correspondants		18,654,225	36
Sous-Comptoir des Entrepreneurs		3,606,066	29
Versements différés	sur prêts hypothécaires. 63,409,665 05	170,330,243	99
	sur prêts communaux. . 106,920,578 94		
Obligations en circulation	foncières. 1,804,559,656 82	2,567,119,337	33
	communales. 762,559,680 51		
Obligations à rembourser et intérêts échus à payer		17,080,465	26
Semestres d'annuités payés par anticipation		9,172,940	87
Divers		26,700,060	84
Intérêts dus, mais non échus		31,388,281	03
		3,143,290,839	79
Profits et Pertes.	Exercice 1882.—Reliquat. 181,056 21	22,711,043	90
	Exercice 1883. 22,588,987 69		
	TOTAL DU PASSIF	3,166,001,883	69

N° 2. EXTRAIT DU COMPTE DE

DÉPENSES.

Intérêts, primes et lots des obligations en circulation			89,507,878	33
Commissions de banque et frais divers			409,927	79
Contribution foncière.—Taxe de biens de mainmorte.		32,814 75	350,778	16
Timbre		317,963 44		
Amortissement du mobilier et des frais d'appropriation des immeubles			126,512	21
Dépenses d'administration.	Personnel	2,437,598 99	3,463,267	45
	Chauffage, éclairage, affranchissements, impressions, affichage et frais divers.	782,953 66		
	Patente	156,714 80		
	Service des trésoriers généraux	86,000 »		
Subvention de la Société à la Caisse de retraite des employés, et prélèvements divers			183,712	90
TOTAL DES DÉPENSES			94,042,076	84
Bénéfice net.	Reliquat de l'exercice 1882	182,056 21	19,307,776	45
	Exercice 1883	19,125,720 24		
TOTAL ÉGAL			113,349,853	29

PROFITS ET PERTES POUR 1883.

PRODUITS.

Intérêts et allocation pour frais d'administration des prêts réalisés.....	Intérêts.....	99,827,290 98	99,944,045	86
	Allocation.....	86,754 88		
Intérêts du capital social, des réserves, des fonds des comptes courants et des capitaux flottants.....			10,779,032	45
Reliquat de bénéfice reporté de l'exercice 1882.....			182,056	21
			110,875,134	52
Bénéfices résultant de la comptabilité spéciale de la Banque hypothécaire en liquidation.....			2,474,718	77
TOTAL DES PRODUITS.....			113,349,853	29

OBLIGATIONS EN CIRCULATION

AU 31 DÉCEMBRE 1883.

N° 3.

OBLIGATIONS FONCIÈRES (VALEUR NOMINALE).			
	fr.		
Emprunt de 200 millions (1853-1854), 3 et 4 0/0.	115,465,000	2,236,933,900 fr.,	dont 468,702,800 en 87,894 certificats d'inscription nominative.
Emprunt de 200 millions (1863), 4 0/0.	85,299,000		
Emprunt de 250 millions (1877), 3 0/0.	223,945,200		
Emprunt de 900 millions (1879), 3 0/0.	879,600,500		
Emprunt de 130 millions (1882), 4 1/2 0/0 . . .	21,778,000		
Emprunt 4 0/0 de 1882.	70,896,000		
Emprunt 3 0/0 de 1883.	824,331,500		
Emprunt à court terme. .	45,919,700		
OBLIGATIONS COMMUNALES (VALEUR NOMINALE).			
	fr.		
Emprunt de 75 millions 3 0/0.	43,298,300	841,682,800 fr.,	dont 206,960,000 en 64,181 certificats d'inscription nominative.
Emprunt à court terme. .	46,617,400		
Emprunt de 200 millions (1875), 4 0/0.	98,515,000		
Emprunt de 500 millions (1879), 3 0/0.	486,991,500		
Emprunt de 500 millions (1880), 3 0/0.	60,861,500		
Emprunt 4 0/0 de (1881-1882).	105,399,100		
TOTAL.		3,078,616,700 fr.	

PRETS HYPOTHÉCAIRES.

PRÊTS HYPOTHÉCAIRES RÉALISÉS

depuis l'origine du Crédit foncier jusqu'au 31 décembre 1883.

N° 4.

ANNÉES.	SUR IMMEUBLES situés dans le département de la Seine.				SUR IMMEUBLES situés dans les autres départements et en Algérie.				TOTAL.			
	NOMBRE de prêts.	MONTANT.			NOMBRE de prêts.	MONTANT.			NOMBRE de prêts.	MONTANT.		
		fr.	c.			fr.	c.			fr.	c.	
1853	218	20,231,600	»		88	6,487,500	»		306	26,719,100	»	
1854	235	18,708,400	»		285	8,940,300	»		520	27,648,700	»	
1855	123	5,661,300	»		170	6,904,450	»		293	12,565,750	»	
1856	27	1,308,000	»		244	7,227,800	»		271	8,535,800	»	
1857	67	5,191,500	»		47	2,865,280	»		114	8,056,780	»	
1858	165	24,962,000	»		62	5,079,200	»		227	30,041,200	»	
1859	233	20,415,400	»		112	6,006,900	»		345	26,422,300	»	
1860	510	35,437,000	»		209	12,749,100	»		719	48,186,100	»	
1861	826	69,380,700	»		340	18,391,634	»		1,166	87,772,334	»	
1862	1,048	59,679,200	»		568	27,107,960	»		1,616	86,787,100	»	
1863	1,068	79,098,600	»		592	29,423,854	65		1,660	108,522,454	65	
1864	911	49,994,300	»		713	25,063,493	12		1,624	75,057,793	12	
1865	984	73,105,851	20		721	24,680,000	»		1,705	97,785,851	20	
1866	1,012	85,985,900	»		721	27,297,860	90		1,733	113,283,760	90	
1867	917	60,596,489	»		820	27,233,185	»		1,737	87,829,674	»	
1868	864	65,304,500	»		862	25,546,050	»		1,726	90,850,550	»	
1869	984	72,123,000	»		828	20,945,890	»		1,812	93,038,890	»	
1870	606	35,604,474	55		619	16,155,472	70		1,225	51,756,947	25	
1871	267	16,594,900	»		202	6,351,900	»		469	22,946,800	»	
1872	788	35,569,000	»		368	9,913,242	60		1,156	45,482,242	60	
1873	300	9,728,000	»		158	3,591,979	90		458	13,319,979	90	
1874	397	17,190,660	43		162	15,383,303	80		559	32,573,964	23	
1875	591	35,773,799	43		248	10,380,100	»		839	46,153,899	43	
1876	560	34,946,900	»		330	11,021,908	»		890	45,968,808	»	
1877	583	30,776,800	»		327	12,627,700	»		910	43,404,500	»	
1878	637	43,178,343	64		552	19,861,100	»		1,189	63,039,413	64	
1879	557	39,312,644	65		569	13,018,200	»		1,126	52,330,844	65	
1880	1,784	151,048,234	34		1,879	67,920,067	»		3,660	218,968,301	34	
1881	2,080	153,671,512	32		3,817	124,877,966	»		5,897	278,549,478	32	
1882	2,316	179,169,910	01		5,082	151,043,304	»		7,398	330,213,214	01	
1883	1,942	134,690,991	10		4,451	119,801,605	»		6,393	254,492,596	10	
TOTAUX	23,597	1,664,406,880	67		26,146	863,868,246	67		49,743	2,528,275,127	34	

CLASSEMENT DES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES DEPUIS L'ORIGINE.

N° 5.

1° D'APRÈS LEUR IMPORTANCE.

ANNÉES.	De 5,000 et au-dessous.		De 5,001 à 10,000.		De 10,001 à 50,000.	
	NOMBRE.	SOMMES.	NOMBRE.	SOMMES.	NOMBRE.	SOMMES.
		fr. c.		fr. c.		fr. c.
1853 à 1878	5,492	16,136,132 »	4,078	32,968,408 73	9,766	258,718,621 28
Cinq dernières années. 1879	262	828,300 »	246	1,800,900 »	399	10,357,500 »
1880	760	2,397,456 »	636	5,396,334 53	1,434	38,249,046 36
1881	1,170	3,953,227 »	1,009	8,235,258 05	2,444	62,749,172 27
1882	1,581	5,404,171 »	1,149	11,507,776 »	3,002	75,912,903 »
1883	1,524	5,284,000 »	1,360	10,952,324 »	2,494	63,122,956 15
Totaux	10,489	34,003,286 »	8,748	70,860,998 31	19,539	509,110,199 06

ANNÉES.	De 50,001 à 100,000.		De 100,001 à 500,000.		De 500,001 et au-dessus.		TOTAL.	
	NOMBRE.	SOMMES.	NOMBRE.	SOMMES.	NOMBRE.	SOMMES.	NOMBRE.	SOMMES.
		fr. c.		fr. c.		fr. c.		fr. c.
1853 à 1878	3,215	246,641,734 »	2,833	579,075,796 94	185	260,180,000 »	25,269	1,393,720,692 92
Cinq dernières années. 1879	123	9,424,144 65	89	18,950,000 »	7	10,970,000 »	1,126	52,330,844 65
1880	437	33,485,464 73	364	75,418,784 26	29	64,021,218 46	3,660	218,968,304 34
1881	702	53,336,121 »	532	102,385,700 »	40	47,890,000 »	5,897	278,549,478 32
1882	752	57,848,819 »	603	121,774,545 01	41	57,765,000 »	7,398	330,213,214 01
1883	564	42,633,988 »	445	82,492,533 »	36	50,006,797 95	6,393	254,492,596 10
Totaux	5,793	443,370,274 38	4,836	980,097,356 18	338	490,833,046 41	49,743	2,528,275,127 54

N° 6. 2° D'APRÈS LEUR DURÉE.

ANNÉES.	AU-DESSOUS DE 20 ANS. NOMBRE.	AU-DESSOUS DE 20 ANS. SOMMES.	DE 20 ANS. NOMBRE.	DE 20 ANS. SOMMES.	DE 21 A 30 ANS. NOMBRE.	DE 21 A 30 ANS. SOMMES.
		fr.		fr.		fr. c.
1853 à 1878.	657	16,646,689	724	21,725,523	1,564	55,624,188 17
Cinq dernières années. 1879.	104	4,423,200	25	526,000	143	3,834,800 »
1880.	224	16,738,950	57	1,546,100	321	9,049,350 »
1881.	309	9,807,800	183	5,680,600	548	17,762,345 »
1882.	432	11,359,912	206	3,977,011	1,125	25,020,750 »
1883.	301	15,021,925	136	2,752,992	964	21,322,750 »
TOTAUX.	2,024	73,998,476	1,331	36,208,226	4,665	132.614,183 17

ANNÉES.	DE 31 A 40 ANS. NOMBRE.	DE 31 A 40 ANS. SOMMES.	DE 41 A 49 ANS. NOMBRE.	DE 41 A 49 ANS. SOMMES.	DE 50 A 59 ANS. NOMBRE.	DE 50 A 59 ANS. SOMMES.	DE 60 ET 75 ANS. NOMBRE.	DE 60 ET 75 ANS. SOMMES.	TOTAL. NOMBRE.	TOTAL. SOMMES.
		fr. c.		fr.		fr. c		fr. c.		fr. c.
1853 à 1878. .	274	10,916,763 42	1,746	148,413,949	14,612	852,639,677 65	5,692	287,755,902 68	25,269	1,393,720,692 92
Cinq dernières années. 1879.	12	327,300 »	1	7,000	47	1,288,000 »	797	11,924,544 65	1,126	52,330,844 65
1880.	31	1,409,900 »	3	54,500	366	19,934,600 »	2,658	170,234,904 34	3,660	218,968,301 34
1881.	40	1,530,106 »	4	62,000	843	25,337,772 »	3,970	218,368,855 32	5,897	278,549,478 32
1882.	104	3,492,150 »	2	34,000	684	20,780,200 »	4,845	265,549,191 01	7,398	330,213,214 01
1883.	94	2,754,200 »	5	543,000	323	10,667,900 »	4,570	201,429,829 10	6,393	254,492,596 10
TOTAUX. . .	555	20,430,419 42	1,761	149,114,449	16,875	930,648,149 65	22,532	1,185,261,224 10	49,743	2,528,275,127 34

CLASSEMENT DES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES DEPUIS L'ORIGINE.

N° 5.

1° D'APRÈS LEUR IMPORTANCE.

ANNÉES.	De 5,000 et au-dessous.				De 5,001 à 10,000.				De 10,001 à 50,000.			
	NOMBRE.	SOMMES.			NOMBRE.	SOMMES.			NOMBRE.	SOMMES.		
		fr.	c.			fr.	c.			fr.	c.	
1853 à 1878	5,192	16,136,132	»		4,078	32,968,408	73		9,766	258,718,621	28	
Cinq dernières années. 1879	262	828,300	»		246	1,800,900	»		399	10,357,500	»	
1880	760	2,397,456	»		636	5,396,334	53		1,434	38,249,046	36	
1881	1,170	3,953,227	»		1,009	8,235,258	05		2,444	62,749,472	27	
1882	1,581	5,404,171	»		1,449	11,507,776	»		3,002	75,912,903	»	
1883	1,524	5,284,000	»		1,360	10,952,324	»		2,494	63,122,956	15	
Totaux	10,489	34,003,286	»		8,748	70,860,998	31		19,539	509,110,199	06	

ANNÉES.	De 50,001 à 100,000.				De 100,001 à 500,000.				De 500,001 et au-dessus.				TOTAL.			
	NOMBRE.	SOMMES.			NOMBRE.	SOMMES.			NOMBRE.	SOMMES.			NOMBRE.	SOMMES.		
		fr.	c.			fr.	c.			fr.	c.			fr.	c.	
1853 à 1878	3,215	246,641,734	»		2,833	579,075,796	91		185	260,180,000	»		25,269	1,393,720,692	92	
Cinq dernières années. 1879	123	9,424,144	65		89	18,950,000	»		7	10,970,000	»		1,426	52,330,844	65	
1880	437	33,485,464	73		364	75,418,781	26		29	64,021,218	46		3,660	218,968,301	34	
1881	702	53,336,421	»		532	102,385,700	»		40	47,890,000	»		5,897	278,549,478	32	
1882	752	57,848,819	»		603	121,774,545	01		41	57,765,000	»		7,398	330,213,214	01	
1883	564	42,633,988	»		445	82,492,533	»		36	50,006,797	95		6,393	254,492,596	10	
Totaux	5,793	443,370,271	38		4,836	980,097,356	18		338	490,833,046	41		49,743	2,528,275,127	54	

N° 6. 2° D'APRÈS LEUR DURÉE.

ANNÉES.	AU-DESSOUS DE 20 ANS.		DE 20 ANS.		DE 21 A 30 ANS.	
	NOMBRE.	SOMMES.	NOMBRE.	SOMMES.	NOMBRE.	SOMMES.
		fr.		fr.		fr. c.
1853 à 1878.	657	16,646,689	724	21,725,523	1,564	55,624,188 47
Cinq dernières années. 1879.	101	4,423,200	25	526,000	143	3,834,800 »
1880.	224	16,738,950	57	1,546,100	321	9,049,350 »
1881.	309	9,807,800	183	5,680,600	548	17,762,345 »
1882.	432	11,359,912	206	3,977,011	1,125	25,020,750 »
1883.	301	15,021,925	136	2,752,992	964	21,322,750 »
TOTAUX.	2,024	73,998,476	1,331	36,208,226	4,665	132.614,183 47

ANNÉES.	DE 31 A 40 ANS.		DE 41 A 49 ANS.		DE 50 A 59 ANS.		DE 60 ET 75 ANS.		TOTAL.	
	NOMBRE.	SOMMES.	NOMBRE.	SOMMES.	NOMBRE.	SOMMES.	NOMBRE.	SOMMES.	NOMBRE.	SOMMES.
		fr. c.		fr.		fr. c		fr. c.		fr. c.
1853 à 1878. .	274	10,916,763 42	1,746	148,413,949	14,612	852,639,677 65	5,692	287,755,902 68	25,269	1,393,720,692 92
Cinq dernières années. 1879.	12	327,300 »	1	7,000	47	1,288,000 »	797	41,924,544 65	1,126	52,330,844 65
1880.	31	1,409,900 »	3	54,500	366	19,934,600 »	2,658	170,234,901 34	3,660	218,968,301 34
1881.	40	1,530,106 »	4	62,000	843	25,337,772 »	3,970	218,368,855 32	5,897	278,549,478 32
1882.	104	3,492,150 »	2	34,000	684	20,780,200 »	4,845	265,549,191 01	7,398	330,213,214 01
1883.	94	2,754,200 »	5	543,000	323	10,667,900 »	4,570	201,429,829 10	6,393	254,492,596 10
TOTAUX. . .	555	20,430,419 42	1,761	149,114,449	16,875	930,648,149 65	22,532	1,185,261,224 10	49,743	2,528,275,127 34

N° 7. 3° D'APRÈS LA SITUATION DES IMMEUBLES.

ANNÉES.	DÉPARTEMENT DE LA SEINE.				AUTRES DÉPARTEMENTS ET EN ALGÉRIE.				TOTAL.			
	NOMBRE.	SOMMES.			NOMBRE.	SOMMES.			NOMBRE.	SOMMES.		
		fr.	c.			fr.	c.			fr.	c.	
1853 à 1878	14,921	1,006,543,588	25		10,348	387,177,104	67		25,269	1,393,720,692	92	
Cinq dernières années. 1879	557	39,342,644	65		569	13,018,200	»		1,126	52,330,844	65	
1880	1,781	151,018,234	34		1,879	67,950,067	»		3,660	218,968,301	34	
1881	2,080	153,671,542	32		3,817	124,877,966	»		5,897	278,549,478	32	
1882	2,316	179,169,910	01		5,082	151,043,304	»		7,398	330,213,214	01	
1883	1,942	134,690,991	10		4,451	119,801,605	»		6,393	254,492,596	10	
TOTAUX	23,597	1,664,406,880	67		26,146	863,868,246	67		49,743	2,528,275,127	34	

N° 8. 4° D'APRÈS LA NATURE DES IMMEUBLES.

ANNÉES.	PROPRIÉTÉS URBAINES.				PROPRIÉTÉS RURALES.				PROPRIÉTÉS MIXTES			TOTAL.			
	NOMBRE.	SOMMES.			NOMBRE.	SOMMES.			NOMBRE.	SOMMES.		NOMBRE.	SOMMES.		
		fr.	c.			fr.	c.			fr.			fr.	c.	
1853 à 1878	19,600	1,118,844,206	55		5,328	254,769,286	37		341	20,107,200		25,269	1,393,720,692	92	
Cinq dernières années. 1879	922	47,607,244	65		204	4,723,600	»		»	»		1,126	52,330,844	65	
1880	2,603	182,866,884	74		1,057	36,101,416	60		»	»		3,660	218,968,301	34	
1881	3,578	201,520,688	32		2,319	77,028,790	»		»	»		5,897	278,549,478	32	
1882	4,689	257,248,482	01		2,709	72,964,732	»		»	»		7,398	330,213,214	01	
1883	4,434	198,748,964	10		1,959	55,743,632	»		»	»		6,393	254,492,596	10	
TOTAUX	35,826	2,006,836,470	37		13,576	501,331,456	97		341	20,107,200		49,743	2,528,275,127	34	

TABLEAU PAR DÉPARTEMENT

DES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES RÉALISÉS DEPUIS L'ORIGINE JUSQU'AU 31 DÉCEMBRE 1883.

N° 9.

DÉPARTEMENTS.	NOMBRE	MONTANT.	
Ain	162	4,779,200 fr.	» c.
Aisne	381	16,708,440	»
Allier	471	19,901,870	»
Basses-Alpes	45	873,000	»
Hautes-Alpes	79	686,100	»
Alpes-Maritimes	972	51,033,455	»
Ardèche	333	3,276,600	»
Ardennes	131	4,365,200	»
Ariège	143	3,289,700	»
Aube	67	4,663,000	»
Aude	105	3,629,800	»
Aveyron	187	3,308,000	»
Bouches-du-Rhône	992	39,408,300	60
Calvados	518	18,992,361	»
Cantal	78	2,475,700	»
Charente	203	4,902,600	»
Charente-Inférieure	208	7,369,950	»
Cher	404	15,208,600	»
Corrèze	540	6,975,126	»
Corse	402	4,632,440	»
Côte-d'Or	118	7,720,050	»
Côtes-du-Nord	150	4,818,500	»
Creuse	68	2,443,090	»
Dordogne	792	15,357,331	»
Doubs	111	5,974,070	»
Drôme	384	12,524,062	»
Eure	134	8,575,800	»
Eure-et-Loir	135	6,409,150	»
Finistère	105	3,398,500	»
Gard	470	10,792,350	»
Haute-Garonne	238	9,686,800	»
Gers	171	5,847,579	90
Gironde	836	37,341,006	»
Hérault	207	11,471,800	»
Ille-et-Vilaine	213	7,116,800	»
Indre	267	10,044,846	»
Indre-et-Loire	144	7,042,883	»
Isère	273	7,925,500	»
Jura	94	2,877,950	»
Landes	95	4,523,500	»
Loir-et-Cher	125	7,525,000	»
Loire	179	8,921,299	»
Haute-Loire	80	4,986,400	»
Loire-Inférieure	186	10,295,400	»
Loiret	243	10,460,900	»
A reporter	12,239	437,532,898	50

DÉPARTEMENTS.	NOMBRE	MONTANT.	
Report	12,239	437,532,898 f.	50 c.
Lot	272	2,631,450	»
Lot-et-Garonne	100	4,129,700	»
Lozère	43	560,950	»
Maine-et-Loire	117	5,829,400	»
Manche	353	9,958,782	»
Marne	212	10,651,995	»
Haute-Marne	104	7,171,100	»
Mayenne	108	4,383,800	»
Meurthe-et-Moselle	166	6,379,900	»
Meuse	34	735,430	»
Morbihan	77	4,921,800	»
Nièvre	384	16,648,550	»
Nord	176	14,068,818	»
Oise	227	18,656,735	»
Orne	159	9,215,700	»
Pas-de-Calais	115	7,678,543	»
Puy-de-Dôme	384	14,753,100	»
Basses-Pyrénées	157	8,039,096	»
Hautes-Pyrénées	257	5,665,000	»
Pyrénées-Orientales	49	1,805,800	»
Rhône	670	29,982,964	»
Haute-Saône	36	1,956,500	»
Saône-et-Loire	220	11,763,500	»
Sarthe	81	4,264,054	65
Savoie	204	5,894,120	»
Haute-Savoie	169	4,709,200	»
Seine	23,597	1,664,406,880	67
Seine-Inférieure	1,007	36,966,350	»
Seine-et-Marne	640	22,893,676	72
Seine-et-Oise	2,241	48,733,823	»
Deux-Sèvres	57	2,957,100	»
Somme	126	8,448,900	»
Tarn	88	2,543,300	»
Tarn-et-Garonne	69	2,037,250	»
Var	215	8,486,250	»
Vaucluse	254	5,052,489	»
Vendée	69	4,256,800	»
Vienne	176	6,731,200	»
Haute-Vienne	320	9,560,600	»
Vosges	83	4,481,900	»
Yonne	188	5,380,100	»
Belfort	9	290,000	»
ALGÉRIE. Province d'Alger	1,692	23,297,808	»
ALGÉRIE. Province de Constantine	657	11,684,950	»
ALGÉRIE. Province d'Oran	754	8,694,213	80
Lorraine et Alsace-Lorraine	64	2,042,650	»
TOTAUX	49,743	2,528,275,127	34

TABLEAU par arrondissement des prêts hypothécaires réalisés dans le département de la Seine jusqu'au 31 décembre 1883.

N° 10.

PARIS.	MONTANT DES PRÊTS. NOMBRE.	SOMMES. fr. c.
1er *Arrondissement* DU LOUVRE. *Quartiers* : de St-Germain-l'Auxerrois ; — des Halles ; — du Palais-Royal ; — de la place Vendôme.	566	108,986,428 54
2e *Arrondissement* DE LA BOURSE. *Quartiers* : de Gaillon ; — Vivienne ; — du Mail ; — de Bonne-Nouvelle.	641	96,160,140 41
3e *Arrondissement* DU TEMPLE. *Quartiers* : des Arts-et-Métiers ; — des Enfants-Rouges ; — des Archives ; — de Sainte-Avoye.	649	61,738,686 89
4e *Arrondissement* DE L'HÔTEL-DE-VILLE. *Quartiers* : Saint-Merri ; — Saint-Gervais ; — de l'Arsenal ; — Notre-Dame.	586	44,199,230 »
5e *Arrondissement* DU PANTHÉON. *Quartiers* : St-Victor ; — du Jardin des Plantes ; — du Val-de-Grâce ; — de la Sorbonne.	799	63,154,160 82
6e *Arrondissement* DU LUXEMBOURG. *Quartiers* : de la Monnaie ; — de l'Odéon ; — Notre-Dame-des-Champs ; — St-Germain-des-Prés.	742	58,597,000 »
7e *Arrondissement* DU PALAIS-BOURBON. *Quartiers* : de Saint-Thomas-d'Aquin ; — des Invalides ; — de l'Ecole-Militaire ; — du Gros-Caillou.	658	59,204,344 »
8e *Arrondissement* DE L'ÉLYSÉE. *Quartiers* : des Champs-Elysées ; — du Faubourg-du-Roule ; — de la Madeleine ; — du Gros-Caillou.	1,168	245,050,273 99
9e *Arrondissement* DE L'OPÉRA. *Quartiers* : Saint-Georges ; — de la Chaussée-d'Antin ; — du Faubourg-Montmartre ; — de Rochechouart.	1,248	214,789,352 12
10e *Arrondissement* DE L'ENCLOS-SAINT-LAURENT. *Quartiers* : St-Vincent-de-Paul ; — de la Porte-St-Denis ; — de la Porte-St-Martin ; — de l'hôpital St-Louis.	893	116,384,765 72
11e *Arrondissement* DE POPINCOURT. *Quartiers* : de la Folie-Méricourt ; — Saint-Ambroise ; — de la Roquette ; — Sainte-Marguerite.	1,391	114,867,620 97
A reporter	9,311	1,183,129,003 46

	MONTANT DES PRÊTS.	
	NOMBRE.	SOMMES.
		fr. c.
Report.	9,311	1,483,129,003 46
12e *Arrondissement* DE REUILLY. *Quartiers* : du Bel-Air ; — de Picpus ; — de Bercy ; — des Quinze-Vingts.	650	31,269,400 »
13e *Arrondissement* DES GOBELINS. *Quartiers* : de la Salpêtrière ; — de la Gare ; — de la Maison-Blanche ; — de Croulebarbe.	655	22,460,204 78
14e *Arrondissement* DE L'OBSERVATOIRE. *Quartiers* : du Montparnasse ; — de la Santé ; — du Petit-Montrouge ; — de Plaisance.	917	25,660,333 »
15e *Arrondissement* DE VAUGIRARD. *Quartiers* : Saint-Lambert ; — Necker ; — de Grenelle ; — de Javel.	815	20,853,200 »
16e *Arrondissement* DE PASSY. *Quartiers* : d'Auteuil ; — de la Muette ; — de la Porte-Dauphine ; — des Bassins.	1,095	78,770,970 89
17e *Arrondissement* DES BATIGNOLLES-MONCEAUX. *Quartiers* : des Ternes ; — de la Plaine-Monceaux ; — des Batignolles ; — des Epinettes.	1,565	99,845,676 »
18e *Arrondissement* DE LA BUTTE-MONTMARTRE. *Quartiers* : des Grandes-Carrières ; — de Clignancourt ; — de la Goutte-d'Or ; — de la Chapelle.	1,548	68,909,464 44
19e *Arrondissement* DES BUTTES-CHAUMONT. *Quartiers* : de la Villette ; — du Pont-de-Flandre ; — d'Amérique ; — du Combat.	746	27,483,219 43
20e *Arrondissement* DE MÉNILMONTANT. *Quartiers* : de Belleville ; — Saint-Fargeau ; — du Père-Lachaise ; — de Charonne.	1,049	19,931,389 »
TOTAL des Prêts hypothécaires à long terme pour PARIS	18,291	1,578,312,560 97
Arrondissement de SAINT-DENIS	2,963	54,734,059 65
Arrondissement de SCEAUX	2,343	31,360,260 05
TOTAL des Prêts hypothécaires réalisés dans le DÉPARTEMENT DE LA SEINE.	23,597	1,664,406,880 67

PRÊTS COMMUNAUX.

CLASSEMENT PAR NATURE D'EMPRUNTEURS.

PRÈTS

CLASSEMENT PAR

des prêts consentis depuis l'origine aux communes, en vertu des lois des

N° 11.

ANNÉES.	COMMUNES.		DÉPARTEMENTS.		ASSOCIATIONS SYNDICALES.	
	NOMBRE DE PRÊTS.	SOMMES PRÊTÉES.	NOMBRE DE PRÊTS.	SOMMES PRÊTÉES.	NOMBRE DE PRÊTS.	SOMMES PRÊTÉES.
		fr. c.		fr. c.		fr. c.
1860.....	6	19,178,145 »	»	»	»	»
1861.....	48	23,365,985 12	3	1,141,000 »	5	386,000 »
1862.....	357	22,675,316 46	9	7,607,000 »	13	867,000 »
1863.....	112	35,867,589 76	6	2,221,000 »	5	313,000 »
1864.....	88	35,179,151 64	6	1,851,000 »	»	»
1865.....	129	97,048,603 96	9	3,385,000 »	»	»
1866.....	69	146,703,726 96	6	1,105,000 »	4	40,000 »
1867.....	74	154,855,867 76	3	1,095,826 80	2	287,002 15
1868.....	62	60,062,497 »	3	520,000 »	»	»
1869.....	46	70,571,289 48	2	840,000 »	»	»
1870.....	22	9,770,717 46	2	8,666,000 »	1	52,000 »
1871.....	»	»	»	»	»	»
1872.....	52	6,296,826 53	9	11,102,016 75	»	»
1873.....	59	16,930,308 04	1	2,945,315 23	»	»
1874.....	21	3,414,521 60	1	350,000 »	»	»
1875.....	28	19,302,649 50	3	11,750,000 »	1	69,792,828 32
1876.....	28	2,843,984 58	1	500,000 »	»	»
1877.....	51	4,395,889 22	1	25,000 »	»	»
1878.....	84	2,998,840 94	1	605,103 47	4	388,000 »
1879.....	130	57,216,211 14	5	10,745,000 »	5	289,000 »
1880.....	425	196,542,506 15	12	19,953,500 »	8	532,232 46
1881.....	411	67,761,266 95	17	29,290,281 68	9	1,116,500 »
1882.....	437	28,975,685 27	23	27,118,524 85	5	344,700 »
1883.....	447	32,779,407 20	16	8,194,266 53	12	527,408 76
TOTAL...	3,186	1,114,736,954 39	139	151,513,835 31	74	74,935,671 69

COMMUNAUX.

NATURE D'EMPRUNTEURS

départements, syndicats et établissements publics.

6 *juillet* 1860 *et* 26 *février* 1862.

CHAMBRES de COMMERCE.		FABRIQUES D'ÉGLISE et consistoires.		HOSPICES, ASILES D'ALIÉNÉS et autres établissements publics.		TOTAL PAR ANNÉE.		ANNÉES.
NOMBRE DE PRÊTS.	SOMMES PRÊTÉES.	NOMBRE DE PRÊTS.	SOMMES PRÊTÉES.	NOMBRE DE PRÊTS.	SOMMES PRÊTÉES.	NOMBRE DE PRÊTS.	SOMMES PRÊTÉES.	
	fr. c.		fr. c.		fr. c.		fr. c.	
»	»	»	»	»	»	6	19,178,146 »	1860
»	»	»	»	»	»	56	24,892,985 12	1861
»	»	34	69,115 13	160	852,317 72	573	32,070,749 31	1862
»	»	»	»	»	»	123	38,401,589 76	1863
»	»	1	51,602 25	»	»	95	37,084,753 86	1864
1	4,800,000 »	»	»	1	25,000 »	140	105,258,603 96	1865
1	15,000 »	1	30,000 »	»	»	81	147,893,726 96	1866
»	»	»	»	»	»	79	156,238,696 71	1867
»	»	»	»	»	»	65	60,582,497 »	1868
»	»	»	»	»	»	48	71,411,289 18	1869
»	»	1	70,000 »	»	»	26	18,558,717 46	1870
1	6,970,340 77	»	»	»	»	1	6,970,340 77	1871
»	»	1	20,000 »	»	»	62	17,418,843 28	1872
»	»	1	50,000 »	»	»	61	19,925,623 27	1873
2	9,780,000 »	1	20,000 »	»	»	25	13,564,521 60	1874
»	»	»	»	»	»	32	100,845,447 82	1875
2	4,500,000 »	»	»	1	200,000 »	32	8,043,981 58	1876
1	1,846,200 »	1	150,000 »	»	»	54	6,417,089 22	1877
1	700,000 »	»	»	»	»	90	4,691,944 44	1878
1	1,200,000 »	3	49,000 »	2	504,921 »	146	70,004,132 14	1879
9	20,775,879 81	11	434,000 »	4	366,000 »	469	238,604,118 42	1880
1	500,000 »	18	704,485 »	5	988,000 »	461	100,360,533 63	1881
3	3,237,630 13	32	1,697,150 »	11	2,164,030 75	511	64,037,721 »	1882
2	2,500,000 »	47	1,028,724 14	9	930,000 00	533	45,959,806 63	1883
25	56,825,050 71	152	4,374,076 52	193	6,030,269 47	3,769	1,408,415,858 09	

TABLEAU PAR DÉPARTEMENT

des prêts communaux réalisés depuis l'origine jusqu'au 31 décembre 1883 (à long terme, à court terme et pour le paiement de la soulte relative à la conversion du 4 p. 100 et du 4 1/2 p. 100 et 4 1/2 p. 100 en rentes 3 p. 100).

N° 12.

DÉPARTEMENTS.	NOMBRE.	MONTANT. fr.	c.
Ain	44	2,123,707	68
Aisne	23	1,413,692	31
Allier	37	4,074,204	56
Basses-Alpes	28	2,205,559	16
Hautes-Alpes	11	315,803	16
Alpes-Maritimes	47	26,105,949	53
Ardèche	28	6,182,877	08
Ardennes	48	1,292,513	81
Ariège	47	1,539,292	22
Aube	8	210,779	70
Aude	53	4,435,444	02
Aveyron	17	898,200	»
Bouches-du-Rhône	75	74,996,725	27
Calvados	106	14,328,599	35
Cantal	13	395,713	33
Charente	23	3,278,835	»
Charente-Inférieure	46	9,076,657	90
Cher	43	3,865,506	70
Corrèze	35	2,034,867	»
Corse	23	3,060,346	12
Côte-d'Or	48	4,774,795	45
Côtes-du-Nord	26	1,747,479	33
Creuse	18	460,100	»
Dordogne	95	8,858,609	49
Doubs	29	3,552,600	»
Drôme	28	4,914,543	74
Eure	26	7,530,137	76
Eure-et-Loir	17	423,100	48
Finistère	17	3,633,697	33
Gard	25	12,333,365	63
Haute-Garonne	48	16,793,214	95
Gers	14	375,588	14
Gironde	40	6,125,243	43
Hérault	44	24,852,759	53
Ille-et-Vilaine	45	11,875,923	66
Indre	57	3,029,304	17
Indre-et-Loire	29	3,662,977	57
Isère	84	18,304,845	05
Jura	18	388,137	67
Landes	23	1,007,377	84
Loir-et-Cher	25	336,654	»
Loire	27	29,463,397	»
Haute-Loire	18	1,378,437	54
A reporter	1,556	324,653,597	63

DÉPARTEMENTS.	NOMBRE.	MONTANT. fr.	c.
Report.....	1,556	324,653,597	63
Loire-Inférieure.....	44	17,384,245	24
Loiret.....	35	7,828,635	24
Lot.....	18	689,604	83
Lot-et-Garonne.....	10	3,248,904	55
Lozère.....	10	262,830	85
Maine-et-Loire.....	35	1,542,179	74
Manche.....	26	1,277,980	04
Marne.....	19	646,592	»
Haute-Marne.....	28	2,881,598	34
Mayenne.....	20	1,389,758	75
Meurthe-et-Moselle.....	16	364,551	20
Meuse.....	10	217,972	20
Morbihan.....	9	1,089,986	40
Nièvre.....	32	3,636,819	74
Nord.....	93	32,724,338	26
Oise.....	44	1,563,807	01
Orne.....	38	4,800,246	69
Pas-de-Calais.....	29	8,937,470	11
Puy-de-Dôme.....	19	4,368,337	03
Basses-Pyrénées.....	30	6,564,272	28
Hautes-Pyrénées.....	11	3,948,331	19
Pyrénées-Orientales.....	19	974,985	»
Rhône.....	14	24,515,242	»
Haute-Saône.....	23	389,911	68
Saône-et-Loire.....	38	2,235,186	90
Sarthe.....	22	10,399,729	39
Savoie.....	264	10,713,505	47
Haute-Savoie.....	262	5,718,096	04
Seine.....	123	621,884,653	06
Seine-Inférieure.....	69	112,813,003	11
Seine-et-Marne.....	12	2,588,556	88
Seine-et-Oise.....	92	4,832,446	78
Deux-Sèvres.....	19	3,155,245	73
Somme.....	41	13,873,564	10
Tarn.....	12	3,981,800	»
Tarn-et-Garonne.....	20	4,301,600	»
Var.....	14	2,929,308	02
Vaucluse.....	12	8,761,293	11
Vendée.....	25	1,988,845	89
Vienne.....	17	6,116,833	87
Haute-Vienne.....	17	10,260,284	23
Vosges.....	13	5,309,550	»
Yonne.....	34	3,656,876	17
Canal de l'Est (syndicat).....	2	69,792,828	32
Belfort.....	2	9,500	»
Algérie.. Province d'Alger.....	112	17,428,096	47
Algérie.. Province de Constantine.....	64	12,032,238	90
Algérie.. Province d'Oran.....	168	17,537,153	08
Lorraine et Alsace-Lorraine.....	10	223,557	57
TOTAUX.....	3,769	1,408,115,858	09

ÉTAT COMPARATIF DES PRÊTS RÉALISÉS

EN 1879, 1880, 1881, 1882 ET 1883.

N° 13. *(Cinq dernières années.)*

NATURE DES OPÉRATIONS.	1879.		1880.		1881.		1882.		1883.	
	fr.	c.	fr.	c.	fr.	c.	fr.	c.	fr.	c.
Prêts hypothécaires en France.....	50,640,044	65	206,801,201	34	271,179,478	32	313,887,564	01	233,904,021	10
Prêts pour travaux de drainage.....	49,000	»	10,000	»	»		6,000	»	35,000	»
Prêts hypothécaires en Algérie.....	1,641,800	»	1,847,100	»	2,012,000	»	13,585,150	»	14,014,850	»
ENSEMBLE.....	52,330,844	65	208,658,301	34	273,191,478	32	327,478,714	01	247,953,871	10
Prêts communaux (France et Algérie)..	70,004,132	14	238,604,118	42	100,360,533	63	64,037,721	»	45,959,806	63
TOTAUX.....	122,334,976	79	447,262,419	76	373,552,011	95	391,516,435	01	293,953,677	73
Prêts hypothécaires réalisés avec les fonds du capital social et des réserves.....	»		10,310,000	»	5,358,000	»	2,734,500	»	6,538,725	»
Prêts sur effets hypothécaires du Sous-Comptoir des Entrepreneurs (solde au 31 décembre de chaque année).....	3,192,800	»	13,051,850	»	31,953,200	»	66,145,440	»	104,621,140	»

MOUVEMENT DES ACTIONS DEPUIS L'ORIGINE.

N° 14.

ANNÉES.	NOMBRE des ACTIONS.	NOMBRE des TRANSFERTS.	NOMBRE des ACTIONS transférées.	IMPOTS. DROIT de transmission établi par la loi du 23 juin 1857. — MONTANT des sommes perçues et versées au Trésor.	IMPOTS. MONTANT de l'abonnement annuel pour le timbre des actions.
				fr. c.	fr. c.
1852.. 28 mars.....	20,000	504	14,073	»	5,000 »
1852.. 10 décembre..	50,000				12,500 »
1853.....	60,000	2,994	96,463	»	15,000 »
1854.....	60,000	1,922	69,525	»	15,000 »
1855.....	60,000	1,497	35,479	»	15,000 »
1856.....	60,000	2,708	93,332	»	15,000 »
1857.....	60,000	1,125	38,475	16,259 »	15,000 »
1858.....	60,000	1,118	24,254	29,045 70	15,000 »
1859.....	60,000	801	16,068	20,831 55	15,000 »
1860.....	60,000	1,196	20,880	22,825 65	15,000 »
1861.....	60,000	1,101	21,474	39,665 75	15,000 »
1862.....	120,000	3,089	90,800	184,567 45	30,000 »
1863.....	120,000	2,821	89,209	166,160 30	30,000 »
1864.....	120,000	1,674	43,393	69,254 85	30,000 »
1865.....	120,000	2,916	39,164	58,500 80	30,000 »
1866.....	120,000	2,217	64,275	123,862 32	30,000 »
1867.....	120,000	2,532	71,085	139,011 25	30,000 »
1868.....	120,000	1,995	54,544	96,608 20	30,000 »
1869.....	180,000	3,226	91,008	199,202 35	45,000 »
1870.....	180,000	3,341	123,347	256,121 10	45,000 »
1871.....	180,000	1,437	47,421	95,357 99	45,000 »
1872.....	180,000	1,354	37,843	84,238 12	54,000 »
1873.....	180,000	1,307	41,437	66,127 45	54,000 »
1874.....	180,000	1,212	33,836	57,278 »	54,000 »
1875.....	180,000	1,322	36,407	73,684 40	54,000 »
1876.....	180,000	2,708	92,984	162,942 »	54,000 »
1877.....	260,000	4,736	157,118	149,410 25	63,240 88
1878.....	260,000	5,230	192,268	316,845 70	71,303 95
1879.....	260,000	4,507	235,041	508,258 50	75,906 83
1880.....	260,000	4,149	178,809	593,641 80	77,824 88
1881.....	260,000	4,364	188,394	843,049 90	78,000 »
1882.....	310,000	3,127	174,614	760,033 86	84,416 66
1883.....	310,000	2,911	118,228	380,856 50	93,000 »

IMMEUBLES ACQUIS A LA SUITE D'EXPROPRIATIONS.

N° 15.

DÉSIGNATION.	NUMÉROS des immeubles.	PRIX D'ADJUDICATION.	FRAIS et GROSSES réparations.	ENSEMBLE.	PRIX DE VENTE.
IMMEUBLES POSSÉDÉS AU 31 DÉCEMBRE 1882.					
Immeubles à Paris	2	167,150 »	151,611 58	318,761 58	
— dans les départements	28	750,355 »	198,512 64	948,867 64	
— en Algérie	»	» »	» »	» »	
	30	917,505 »	350,124 22	1,267,629 22	
Frais et réparations en 1883	»	» »	198,514 13	198,514 13	
	30	917,505 »	548,638 35	1,466,143 35	
IMMEUBLES ACQUIS EN 1883.					
Immeubles à Paris	»	» »	» »	» »	
— dans les départements	33	603,250 »	144,218 02	747,468 02	
— en Algérie	3	8,150 »	3,144 47	11,294 47	
	36	611,400 »	147,362 49	758,762 49	
IMMEUBLES VENDUS EN 1883.					
Immeubles à Paris	1	17,100 »	9,108 75	26,208 75	20,000 »
— dans les départements	4	99,912 20	17,239 69	117,151 89	105,697 20
— en Algérie	»	» »	» »	» »	» »
	5	117,012 20	26,348 44	143,360 64	125,697 20
IMMEUBLES RESTANTS AU 31 DÉCEMBRE 1883.					
Immeubles à Paris	1	150,050 »	136,314 30	286,364 30	
— dans les départements	57	1,253,692 80	530,193 63	1,783,886 43	
— en Algérie	3	8,150 »	3,144 47	11,294 47	
	61	1,411,892 80	669,652 40	2,081,545 20	

ORGANISATION DU CRÉDIT FONCIER

DANS LES DÉPARTEMENTS.

Il existe actuellement 72 correspondants placés à la tête de succursales du Crédit foncier, pour les prêts hypothécaires et pour les prêts communaux dans les départements.

En voici la liste :

	MM.
Agen.....	De Dubor, 3, rue Londrade.
Ajaccio.....	Besson, place du Diamant.
Albi.....	Caraguel, 4, rue Négot-Danot.
Amiens.....	Brune, 1, place Saint-Denis.
Angers.....	Bernard, 5, boulevard des Pommiers.
Angoulême.....	Mouclier, 2, place du Parc.
Annecy et *Chambéry*....	Tavernier, 14, rue Royale (Annecy).
Arras.....	Vatin, 28, rue des Promenadès.
Auch.....	Lavergne.
Aurillac.....	Vigroux.
Auxerre.....	Lafarge, 9, place Saint-Étienne.
Avignon.....	Perrossier,, 6, rue de la République.
Bar-le-Duc.....	Raulin, 51, rue de La Rochelle.
Beauvais.....	Rabion, boulevard du Jeu-de-Paume.
Besançon.....	Couzinet, 10 *bis*, rue Neuve-Saint-Pierre.
Blois.....	Bimbenet, 19, rue d'Angleterre.
Bordeaux.....	Gajac, 46, rue Fondaudège.
Bourges.....	Gestat, 2, rue du Four-au-Roi.
Brest.....	Thierry, 14, rue de la Rampe.
Caen.....	Hardy, 25, place Saint-Sauveur.
Cahors.....	Deffarges, 2, rue du Parc.
Carcassonne.....	Malric, 3, rue du Pont-Vieux.
Chalon-sur-Saône.....	Chambrette, 10, rue de la Mare.
Chartres.....	Morize, 43, rue Bonneval.
Châteauroux.....	Aumaître, rue de Fonds.
Chaumont.....	Frotté, 12, place de l'Orme.
Cherbourg.....	Gosse, 15, rue Louis XVI.
Clermont-Ferrand.....	Delamarre, 10, rue de La Tour-d'Auvergne.
Dijon.....	Gleize, 1, boulevard Carnot.
Épinal.....	Drouin, 2 et 4, rue Saint-Michel.
Évreux.....	Loupie, 27, rue Victor-Hugo.
Foix.....	Barrau.
Gap.....	Barre, rue Saint-Arey.

Grenoble	RUZAN, hôtel de la Cité.
Guéret	MARC, place du Marché.
La Roche-sur-Yon	LEMAÎTRE.
Laval	BERGERON, rue de l'Asile.
Le Havre	FLAMBARD (Émile), 75, boulev. François Ier.
Lille	HUBERT, 290, rue de Solférino.
Limoges	DUPUY, 14, cours Jourdan.
Lorient	LE BRETON, 11, rue du Commerce.
Lyon	LARRIVÉ, 7, rue de l'Hôtel-de-Ville.
Le Mans	LOUVEAU, 77, rue du Bourg-Belé.
Marseille	DE DECKER, rue Estelle, 2.
Montauban	PÉLISSIÉ DU RAUZAS, 5, rue du Lycée.
Mont-de-Marsan	SALVAT.
Montpellier	ROUQUETTE, 1, rue Sainte-Croix.
Moulins	GRENOUILLEAU, 12, boulev. des Quatre-Ponts.
Nancy	ANSELME, 15, rue Raugraff.
Nantes	GUIBERT, 17, rue Voltaire.
Nevers	DUCAROY, 57, rue de Nièvre.
Nice	ZIENKOWICZ, 25, avenue de la Gare
Nîmes	TERRE, 16, square Antonin.
Niort	DALESME, 7, rue de la Flèche.
Orléans	FOURNAT, 2, place Sainte-Croix.
Pau	NAUDON, 13, rue Marca.
Périgueux	FROIDEFOND, 13, rue des Vieux-Augustins.
Perpignan	BRUGUIÈRE, 2, rond-point des Tanneries.
Privas	IZIER, 6, rue des Jardins.
Saint-Brieuc	MOREL, rue des Pavés-Neufs.
Reims	GASPARD, 24, rue Gerbert.
Rennes	LE BRET, 13, rue de la Monnaie.
Rethel	MISTRIS.
La Rochelle	MARCHESSEAU, villa Richelieu-sur-Mer.
Rodez	MALVÉZY, avenue Béteille.
Tarbes	THÉRON aîné, 87, rue des Grands-Fossés.
Toulon	LÉRIS, 47, rue Victor Clappier.
Toulouse	FUSTEL DE COULANGE, 84, allées Lafayette.
Tours	RICHARD, 41, avenue de Grammont.
Troyes	THÉVENET, 41, rue Jaillant-Deschainets.
Tulle	CHAVEREBIÈRE DE SAL, 28, rue de la Barrière.
Valence	AVOND, 37, rue de la Gare.

En dehors de ces correspondants, le Crédit foncier a 17 inspecteurs régionaux chargés de faire les estimations des biens offerts en garantie dans chacune des 17 régions qui forme leur ressort.

CAISSE DE RETRAITE DES EMPLOYÉS

DU CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.

Règlement tel qu'il résulte des délibérations du conseil d'administration en date des 26 décembre 1860, 19 novembre 1873, 28 février 1879 et 27 décembre 1883.

Le conseil d'administration du Crédit foncier de France, désirant établir une caisse de retraite et de secours pour les employés, leurs veuves et leurs enfants, a, sur la proposition du gouverneur, adopté le règlement suivant :

TITRE Ier.

ÉTABLISSEMENT D'UNE CAISSE DE RETRAITE.

Art. 1er. — Il est établi une Caisse de retraite et de secours en faveur de tous les employés du Crédit foncier de France.

Cette caisse sera formée au moyen :

1° D'une retenue de 4 p. 100 qui sera faite, à partir du 1er janvier 1861, sur le traitement fixe de tous les employés du Crédit foncier de France ;

2° Du prélèvement qui sera fait au profit de la Caisse, chaque fois qu'un employé aura obtenu une augmentation de traitement, du premier mois de cette augmentation ;

3° D'une subvention annuelle égale aux versements prévus aux deux paragraphes précédents, laquelle sera prélevée sur les bénéfices et versée par la Société dans ladite Caisse (1) ;

---

(1) *Délibération du conseil d'administration en date du 27 décembre 1883.*
Texte ancien :

. . . . . .

« 2° D'une subvention annuelle de 4 p. 100 du montant total des traitements, « qui sera prélevée sur les bénéfices et versée par la Société dans ladite Caisse ;

« 3° Du prélèvement qui sera fait au profit de la Caisse, chaque fois qu'un em- « ployé aura obtenu une augmentation de traitement, du premier mois de cette « augmentation. »

4° Des retenues pour cause d'absence et de congé ou par mesure disciplinaire.

Art. 3. — Lorsque le capital réalisé est reconnu suffisant pour le service régulier des pensions, le conseil d'administration peut, chaque année, fixer le chiffre de la subvention à un taux inférieur à 4 p. 100.

TITRE II.

DES PENSIONS DE RETRAITE.

Art. 4. — Le droit à la pension de retraite est acquis aux employés à tout âge, après 25 ans de service (1).

Art. 5. — Le conseil peut exceptionnellement accorder une pension aux employés qui comptent 10 ans de service, quel que soit leur âge, lorsque des accidents, ou des infirmités graves bien constatées, les mettent dans l'impossibilité de continuer leur travail.

Art. 6. — Pour déterminer la fixation de la pension, il est fait une année moyenne du traitement fixe pendant les trois dernières années de service.

Art. 7. — La pension accordée après 25 ans de service est de moitié de la moyenne fixée par l'article précédent.

Elle s'accroît de un cinquantième du traitement moyen pour chaque année de service excédant vingt-cinq (2).

Art. 8. — Dans le cas prévu par l'art. 5, si le conseil croit devoir accorder une pension, cette pension ne peut excéder un cinquantième, par chaque année de service, du traitement moyen des trois dernières années (3).

---

(1) *Délibération du conseil d'administration en date du 27 décembre 1883.*

Texte ancien :

« Art. 4. — Le droit à la pension de retraite est acquis aux employés

« A tout âge, après 30 ans de service ;

« A 55 ans, après 24 ans de service ;

« A 60 ans, après 20 ans de service. »

(2) *Délibération du conseil d'administration en date du 27 décembre 1883.*

Texte ancien :

« Art. 7. — La pension accordée après 30 ans de service est de moitié de la « moyenne fixée par l'article précédent.

« Après 24 ans de service, elle est des deux cinquièmes;

« Après 20 ans de service, du tiers.

« Elle s'accroît de un soixantième du traitement moyen pour chaque année de « service au-dessus des diverses durées fixées par le présent article, sans toutefois « que la pension puisse excéder les deux tiers du traitement moyen. »

(3) *Délibération du conseil d'administration en date du 27 décembre 1883.*

Art. 9. — Les années de service sont comptées à partir de l'entrée au Crédit foncier (1).

Les années de service antérieures à la fondation de la présente Caisse entreront dans ce compte pour la liquidation de la pension, sans rappel de retenues.

La Société accorde immédiatement, à titre de dotation pour la Caisse de retraite, une somme de 40,000 francs qui sera prise sur la réserve.

TITRE III.

DES PENSIONS ACCORDÉES AUX VEUVES ET AUX ORPHELINS.

Art. 10. — La pension accordée à la veuve est de moitié de celle à laquelle aurait eu droit ou dont jouissait l'employé décédé.

La veuve n'y a droit qu'autant qu'à l'époque de la cessation des fonctions de son mari, elle est mariée depuis cinq ans au moins.

Elle n'y a aucun droit en cas de séparation de corps prononcée sur la demande du mari.

Elle ne peut prétendre à aucune pension si son mari, au moment de son décès, n'avait lui-même aucun droit acquis à la pension.

Elle peut toutefois réclamer le bénéfice de l'art. 5 (2).

Dans le cas où le décédé a laissé à la charge de sa veuve un ou plusieurs enfants au-dessous de 18 ans, la pension peut être augmentée, pour chacun de ses enfants, du vingtième de celle qui serait réglée pour le décédé (3).

Art. 11. — Si la veuve elle-même vient à décéder avant que les enfants nés de son mariage avec l'employé décédé, ou ceux d'un précédent mariage de cet employé, aient atteint l'âge de 18 ans, la pension dont

---

Texte ancien :

« Art. 8. — Dans le cas prévu par l'art. 5, si le conseil croit devoir accorder une « pension, cette pension ne peut excéder un soixantième, par chaque année de ser- « vice, du traitement moyen des trois dernières années. »

(1) *Délibération du conseil d'administration en date du 27 décembre 1883.*

Texte ancien :

« Art. 9. — Les années de service sont comptées à partir de l'entrée au Crédit « foncier avec appointements. »

. . . . . .

(2) *Délibération du conseil d'administration en date du 19 novembre 1873.*

Texte ancien :

« Elle ne peut réclamer le bénéfice de l'art. 5, si son mari, à son décès, n'était « pas en possession d'une pension. »

(3) *Délibération du conseil d'administration en date du 27 décembre 1883.*

elle jouirait sera partagée entre les enfants, par portions égales, jusqu'à l'âge de 18 ans, mais sans reversibilité des uns aux autres.

Art. 12. — Si les employés ne laissent pas de veuves, ou si les veuves ne réunissent pas les conditions exigées par l'art. 10, une pension sera liquidée en faveur des enfants, conformément à l'art. 11.

TITRE IV.

DES CAS DE PRIVATION OU DE SUSPENSION DU DROIT A LA PENSION.

Art. 13. — Si un ayant droit à pension touche un traitement d'activité dans un établissement quelconque, le conseil d'administration a le droit de suspendre sa pension.

Art. 14. — Nul employé démissionnaire ou destitué n'a droit de prétendre au remboursement des retenues exercées sur son traitement, ni à aucune indemnité pour cette cause; mais si, par la suite, il était admis à rentrer au Crédit foncier, le temps de son premier service effectif lui compterait pour sa pension.

Art. 15. — Les employés qui perdent leur place par suppression ou réforme peuvent réclamer le montant de leurs retenues, mais sans intérêts.

TITRE V.

LIQUIDATION ET PAYEMENT DES PENSIONS.

Art. 16. — Les pensions sont liquidées conformément aux dispositions qui précèdent, en négligeant, sur le résultat du décompte, les fractions de mois et de franc, avec jouissance du jour de la cessation du traitement ou du décès, pour les pensions des veuves et des enfants.

La liquidation est faite par le conseil d'administration, sur la proposition du gouverneur, qui délivre le brevet au titulaire.

Art. 17. — Il n'est accordé de pensions que jusqu'à concurrence des ressources de la Caisse de retraite.

En cas de concurrence entre plusieurs employés réclamant la pension, l'ancienneté de service d'abord et ensuite l'âge et les infirmités décident la préférence.

Art. 18. — Les pensions sont payables par trimestre, au siège du Crédit foncier de France, à Paris. L'administration pourra exiger la représentation d'un certificat de vie.

Art. 19. — Les pensions sont incessibles et insaisissables.

TITRE VI.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Art. 20. — Le montant des retenues, de la subvention et des autres recettes est porté au crédit d'un compte ouvert au grand-livre du Crédit foncier de France, sous le titre : *Caisse de retraite des employés.*

Art. 21. — En cas de dissolution ou de liquidation de la Société, pour quelque cause que ce soit, l'actif de la Caisse de retraite sera employé ainsi qu'il suit :

1° Les capitaux nécessaires pour continuer le service des pensions liquidées ou acquises seront versés à une ou plusieurs Compagnies d'assurances choisies par les liquidateurs, sans aucune responsabilité pour la Société;

2° Les fonds libres seront répartis entre tous les employés en activité de service, par voie de contribution à laquelle chacun d'eux sera admis proportionnellement à son traitement moyen pendant les trois dernières années, multiplié par le nombre de ses années de service (1).

Art. 22.— Le conseil d'administration accorde et liquide les pensions. Il a les pouvoirs les plus étendus pour déterminer l'emploi des capitaux de la Caisse de retraite, même en rentes viagères, et pour décider toutes les questions auxquelles donnerait lieu le présent règlement.

Art. 23. — La Société se réserve le droit d'apporter au présent règlement les modifications dont l'expérience aurait fait reconnaître l'utilité, et même de changer le taux de la retenue.

Ces modifications ne pourront avoir, dans aucun cas, un effet rétroactif à l'égard des droits acquis.

Celles de ces modifications qui entraîneraient de nouvelles charges pour la Société seront soumises à l'assemblée générale.

Art. 24. — La fixation de la part contributive de la Société dans le fonds de la Caisse des pensions sera soumise à l'assemblée générale (2).

---

(1) *Délibération du 27 décembre 1883.*

Texte ancien :

« Art. 21. — . . . . . pour un soixantième de. . . . . »

(2) *Extrait du procès-verbal de l'assemblée générale des actionnaires du Crédit foncier de France, tenue le 24 avril 1864.*

« L'assemblée approuve à l'unanimité l'allocation à la Caisse de retraite pour les « employés du Crédit foncier :

« 1° D'une dotation immédiate de 40,000 francs à prendre sur le fonds de ré- « serve ;

« 2° D'une subvention annuelle de 4 p. 100 du montant total des traitements « qui est prélevée sur les bénéfices de la Société. »

TITRE VII.

DISPOSITION ADDITIONNELLE (1).

Art. 25. — Les personnes atteintes par la limite d'âge établie par la délibération du conseil en date du 28 février 1879, et qui rempliront les conditions prescrites par l'art. 4 du règlement de la Caisse de retraite recevront la pension à laquelle elles ont droit.

Les personnes atteintes par la limite d'âge avant l'époque à laquelle elles auraient droit à une pension de retraite, recevront également une pension calculée, conformément aux art. 7 et 8, à raison de 1/50 du traitement moyen des trois dernières années pour chaque année de service. Cette pension sera reversible dans les termes des art. 10, 11 et 12 du règlement.

Les personnes placées dans cette deuxième catégorie pourront, si elles le préfèrent, au lieu de demander la pension, se faire restituer les sommes par elles versées à la Caisse de retraite, mais sans intérêts.

Si ces personnes optent pour la pension, elles pourront continuer le versement mensuel de 4 p. 100 qu'elles faisaient sur leur traitement et le versement de pareille somme que faisait la Société, et lorsqu'elles auront atteint l'époque où elles auraient eu droit à la retraite, si elles n'avaient pas été frappées par la limite d'âge, il sera fait une nouvelle liquidation de leur pension calculée comme si elles avaient été maintenues en activité (2).

Les dispositions des 2e et 4e paragraphes du présent article pourront être appliquées à tout employé qui n'aura plus que quatre années de service à accomplir avant d'avoir droit à une pension de retraite (3).

---

(1) *Délibération du conseil d'administration en date du 28 février 1879.*

(2) *Délibération du conseil d'administration en date du 7 décembre 1883.*

Art. 25. — Ancien texte :

. . . . . .

« § 2. Les personnes atteintes par la limite d'âge avant l'époque à laquelle elles « auraient droit à une pension de retraite recevront également une pension calcu- « lée, conformément aux art. 7 et 8, à raison de 1/60 du traitement moyen des trois « dernières années pour chaque année de service. Cette pension sera reversible dans « les termes des art. 10, 11 et 12 du règlement. »

. . . . . .

(3) *Délibération du conseil d'administration en date du 17 décembre 1879.*

« § 4. Si ces personnes optent pour la pension, le versement mensuel de 4 p. 100 « qu'elles faisaient sur leur traitement et le versement de pareille somme que fai- « sait la Société seront continués ainsi qu'il est dit à l'article suivant, et lorsque ces « personnes auront atteint l'époque où elles auraient eu droit à la retraite, si elles

Art. 26. — Article supprimé (1).

« n'avaient pas été frappées par la limite d'âge, il sera fait une nouvelle liquidation « de leur pension calculée comme si elles avaient été maintenues en activité. »

. . . . . .

(1) L'article 26, supprimé par *délibération du conseil d'administration en date du 27 décembre* 1883, était ainsi conçu :

« La subvention annuelle de 4 p. 100 du montant des traitements accordés par la « Société à la Caisse de retraite, aux termes de l'art. 2, fera l'objet, à partir de « l'exercice 1879, d'un compte spécial qui servira :

« 1° A rembourser à la Caisse de retraite le montant des pensions servies aux « employés par application des paragraphes 2 et 5 de l'article précédent;

« 2° A faire à la Caisse de retraite, conformément au paragraphe 4 de l'art. 25, « un versement de 8 p. 100 du traitement des employés admis à la pension en vertu « des paragraphes 2 et 5 dudit article, jusqu'à ce que ces employés aient acquis le « droit à la pension de retraite;

« 3° A distribuer des secours, soit aux employés malheureux en activité de ser- « vice ou réformés, soit aux veuves ou enfants d'employés;

« 4° A allouer aux pensionnés que le gouvernement de la Société jugerait dignes « de cette faveur, une indemnité fixée annuellement en supplément de leur pension.

« Le reliquat du compte spécial restera, à la fin de chaque année, acquis à la « Caisse de retraite. »

CHAPITRE IV.

Documents relatifs à des Sociétés opérant avec le concours du Crédit foncier de France. — Statuts du Crédit foncier et agricole d'Algérie. — Statuts de la Compagnie foncière de France.

CRÉDIT FONCIER ET AGRICOLE D'ALGÉRIE.

STATUTS.

TITRE PREMIER

DÉNOMINATION DE LA SOCIÉTÉ. — SON OBJET. — SA DURÉE. — SON SIÈGE.

Article 1er. — La Société prend le nom de *Crédit foncier et agricole d'Algérie.*

Elle est constituée sous la forme anonyme, conformément aux prescriptions de la loi du 24 juillet 1867.

Art. 2. — La durée de la Société sera limitée à une période devant prendre fin le 30 juillet 1951.

Art. 3. — La Société a pour objet :

1° De prêter sur hypothèque, dans les conditions prévues à l'art. 63 des présents statuts, et sous sa propre garantie, aux propriétaires d'immeubles situés en Algérie, des sommes remboursables soit à long terme par annuités, soit à court terme avec ou sans amortissement;

2° De prêter, conformément à l'article 83, avec ou sans hypothèque, aux départements, communes et douars, et aux établissements publics d'Algérie, dans les conditions prévues par la loi du 6 juillet 1860 et la législation algérienne ; d'acheter, négocier, émettre, sans sa garantie, dans les conditions du même article 83, les obligations créées ou à créer par les départements, communes ou associations syndicales ;

3° D'acquérir ou de faire acquérir, par voie de cession ou autrement, et de rembourser, avec ou sans subrogation, des créances privilégiées ou hypothécaires, ou des créances communales, dans les conditions déterminées par les statuts et spécialement par les articles 63 et 83.

Art. 4. — La Société a également pour objet :

1° De prêter en Algérie, avec hypothèque, dans les conditions du § 3° de l'article 63, aux particuliers et aux associations syndicales, propriétaires ou simples concessionnaires d'immeubles, soit à long terme, soit à court terme, avec ou sans amortissement, par obligations simples, ou sous forme d'ouverture de crédit, des sommes à employer pour l'amélioration du sol, les défrichements, et la construction des bâtiments urbains ou ruraux ;

2° De prêter sur fonds publics français et obligations ou bons du Trésor, obligations du Crédit foncier de France, obligations des communes et des départements, titres de Sociétés ou associations jouissant de la garantie de l'État, des départements ou des communes, actions de la Banque d'Algérie, et sur tous titres admis par délibération spéciale du conseil d'administration ;

3° D'établir des Magasins généraux ;

4° De prêter sur connaissements de marchandises, chargements de navires et warrants des Magasins généraux ;

5° De prêter sur les récoltes pendantes en Algérie, lorsqu'une loi spéciale aura appliqué à l'Algérie les dispositions de la législation coloniale à ce relative ;

6° De constituer, avec ou sans participation, toute Société ayant pour objet l'acquisition, la vente ou l'échange d'immeubles urbains ou ruraux, les opérations de voirie, la mise en valeur des terres, la construction ou l'exploitation des chemins de fer garantis par l'État, les départements ou les communes, toutes entreprises de ports, routes, canaux ou barrages, toutes exploitations de mines et carrières, et généralement toutes opérations de nature à influer sur la valeur du sol et de la propriété foncière ;

7° De prendre des participations sous forme de commandite dans les affaires de même nature faite par des tiers ou par des Sociétés constituées en vue de ces opérations.

Toutefois, l'ensemble des participations prévues aux deux paragraphes précédents, ne pourra, en aucun cas, excéder la moitié de la partie versée du capital social.

Art. 5. — La Société pourra se procurer les fonds nécessaires aux opérations indiquées dans l'article précédent au moyen de l'émission de billets ou de bons à court et long terme.

Art. 6. — La Société est autorisée à recevoir, avec ou sans intérêts, des capitaux en dépôt.

Le montant des capitaux, reçus par elle à ce titre, ne pourra dépasser le montant du capital social.

Lesdits capitaux devront être représentés, soit par des espèces en caisse ou déposées à la Banque de l'Algérie, à la Banque de France ou au Crédit foncier de France, soit par des rentes sur l'État français, soit par des bons du Trésor, soit par des avances dont le terme ne pourra excéder 90 jours sur les obligations émises par le Crédit foncier de France ou sur tous titres admis par la Banque de France, comme garantie d'avances; soit sur connaissements de marchandises, chargements de navires et warrants des Magasins généraux; soit enfin par des lettres de change ou des effets de commerce à l'échéance maximum de 90 jours, revêtus de deux signatures au moins et passés à l'ordre de la Société.

Le conseil d'administration détermine les conditions et la proportion des divers emplois, tant pour les fonds provenant des dépôts que pour les capitaux disponibles, ainsi que les garanties à établir pour l'admission des titres et des valeurs.

Les warrants, lettres de change et effets de commerce pris, soit avec les fonds des comptes courants, soit avec le capital social, pourront être réescomptés suivant les besoins des affaires de la Société. La faculté et la limite du réescompte au siège social et dans chaque succursale devront être réglés par le conseil d'administration.

Art. 7. — Le siège de la Société est fixé à Alger, boulevard de la République; il pourra être transféré dans tous autres endroits de la ville d'Alger, par simple décision du conseil d'administration, prise sur la proposition du directeur général.

Les réunions du conseil d'administration auront lieu à Alger.

L'assemblée générale des actionnaires se réunira également à Alger, sauf décision contraire de l'assemblée générale précédente, le conseil d'administration entendu.

Les premières assemblées générales constitutives se tiendront à Paris.

La Société pourra établir des succursales ou des agences partout où le conseil d'administration le jugera utile.

Il y aura une succursale à Paris, dès l'origine.

Les opérations de la Société peuvent être étendues à la Tunisie par délibération du conseil d'administration.

TITRE II.

FONDS SOCIAL. — ACTIONS. — VERSEMENTS.

Art. 8. — Le fonds social est fixé à 60 millions de francs.

Il se divise en 120,000 actions de 500 francs chacune. Il sera augmenté si, par suite des opérations sociales, le conseil d'administration

le juge nécessaire. Les nouvelles actions ne pourront être livrées au-dessous du pair.

Elles devront toujours être libérées dans la même proportion que les actions anciennes.

Art. 9. — En cas d'augmentation du capital social, les porteurs des actions anciennes auront un droit de préférence, dans la proportion des titres par eux possédés, à la souscription au pair des actions à émettre.

Ceux d'entre eux qui n'auraient pas un nombre d'actions suffisant pour en obtenir au moins une dans la nouvelle émission peuvent se réunir pour exercer leurs droits.

Le conseil d'administration fixe les délais et les formes dans lesquels le bénéfice des dispositions qui précèdent peut être réclamé.

Art. 10. — Chaque action donne droit, sans distinction, à une part égale dans les bénéfices et dans la propriété du fonds social.

Les dividendes de toute action, soit nominative, soit au porteur, sont valablement payés au porteur du titre.

Art. 11. — Le montant des actions est payable à Alger ou à Paris, au choix des souscripteurs ; 125 francs seront versés lors de la souscription, les 375 autres francs seront appelés successivement, et par fractions de 125 francs, aux époques qui seront fixées par le Conseil d'administration.

Art. 12.— Le premier versement sera constaté par un récépissé nominatif qui sera ultérieurement échangé contre un titre provisoire d'action également nominatif.

Tous versements ultérieurs, sauf le dernier, seront mentionnés sur les titres provisoires.

Le dernier versement sera fait contre la remise du titre définitif d'action, qui est au porteur ou nominatif, au choix de l'actionnaire.

Toutefois, des titres au porteur pourront être remis avant la libération complète de l'action dans les cas prévus par l'art. 18 ci-après des statuts, et l'art. 3 de la loi du 24 juillet 1867.

Art. 13. — En cas d'appel de fonds, toute somme dont le payement est retardé porte intérêt de plein droit en faveur de la Société, à raison de 5 p. 100 par an, à compter du jour de l'exigibilité, sans demande en justice,

Art. 14. — A défaut de versement à l'échance, les numéros des titres en retard sont publiés dans deux journaux, l'un de Paris, l'autre d'Alger. Quinze jours après cette publication, la Société peut, à son choix, ou exercer des poursuites contre le débiteur en retard, ou faire procéder à la vente des actions aux Bourses d'Alger ou de Paris, par le ministère d'un agent de change, pour le compte et aux risques et périls du retardataire, sans aucune mise en demeure ni formalités judiciaires.

Les titres des actions ainsi vendues deviennent nuls de plein droit, et il en est délivré aux acquéreurs de nouveaux sous les mêmes numéros.

Art. 15. — Le prix provenant de la vente, déduction faite des frais, appartient à la Société et s'impute, dans les termes de droit, sur ce qui lui est dû par l'actionnaire exproprié, qui reste passible de la différence, s'il y a déficit, mais profite de l'excédent, s'il en existe.

Art. 16. — Tout titre qui ne porte pas mention régulière des versements exigibles cesse d'être négociable.

Cette condition est mentionnée sur les titres.

Art. 17. — Les titres provisoires et définitifs sont extraits d'un registre à souche, numérotés, frappés du timbre sec de la Société, et revêtus de la signature du directeur général et de deux administrateurs.

Art. 18. — Tous titres d'actions libérées de moitié peuvent être transformés en titres au porteur, par délibération de l'assemblée générale, dans les conditions et stipulations de la loi du 24 juillet 1867.

Art. 19. — Les titres nominatifs se négocient par un transfert sur les registres de la Société.

A cet effet, une déclaration de transfert, et une déclaration d'acceptation de transfert, signées, l'une par le cédant et l'autre par le cessionnaire, sont remises à la Société.

La transmission ne s'opère, soit entre les parties, soit à l'égard de la Société, que par l'inscription du transfert faite conformément à ces déclarations, sur les registres de la Société et signée par le directeur général ou son délégué.

La Société peut exiger que la signature et la capacité des parties soient certifiées par un agent de change, et dans ce cas, elle n'est pas responsable de la validité du transfert.

Les titres au porteur se transmettent par la simple tradition.

Art. 20. — Tout actionnaire peut déposer ses titres dans la caisse sociale et réclamer en échange un récépissé nominatif.

Le conseil d'administration détermine les conditions, le mode de délivrance, les frais de récépissé et ceux d'échange des titres.

Art. 21. — Les actionnaires ne sont engagés que jusqu'à concurrence du capital de chaque action ; au delà, tout appel de fonds est interdit.

Art. 22. — Toute action est indivisible; la Société ne reconnaît qu'un propriétaire pour une action.

Art. 23. — Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelques mains qu'il passe.

La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de l'assemblée générale.

Art. 24. — Les héritiers et créanciers d'un actionnaire ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, provoquer l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la Société, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent,

pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux délibérations de l'assemblée générale.

TITRE III.

CONSEIL D'ADMINISTRATION. — COMMISSAIRES OU CENSEURS. — DIRECTION. — SUCCURSALES. — ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRES ET EXTRAORDINAIRES.

SECTION Ire. — CONSEIL D'ADMINISTRATION.

Art. 25. — La Société est administrée par un conseil composé de quinze membres désignés par l'assemblée générale des actionnaires. Dix d'entre eux au moins devront résider en Algérie.

Les administrateurs se renouvellent par cinquième chaque année. Les membres sortants sont désignés par le sort. Ils peuvent toujours être réélus. Le premier renouvellement aura lieu à l'expiration de la première année sociale.

Art. 26. — Les administrateurs doivent être propriétaires, pendant toute la durée de leur mandat, chacun d'au moins cinquante actions. Ces actions sont affectées à la garantie de tous les actes de la gestion, même de ceux qui seraient personnels à l'un des administrateurs : elles sont nominatives, inaliénables, frappées d'un timbre et déposées dans les caisses de la Société dans la huitaine de la nomination.

Art. 27. — En cas de vacance d'une place dans son sein, le conseil y pourvoit provisoirement.

L'assemblée générale, lors de sa première réunion, procède à l'élection définitive.

L'administrateur ainsi nommé en remplacement d'un autre, ne demeure en fonctions que pendant le temps qui restait à courir pour l'expiration du mandat de son prédécesseur.

Art. 28. — Les administrateurs reçoivent des jetons de présence et des allocations sous forme de parts dans les bénéfices; une allocation fixe peut être attribuée à un ou plusieurs administrateurs sur décision conforme de l'assemblée générale.

La valeur des jetons de présence et la part des administrateurs et du directeur général dans les bénéfices seront déterminées par la première assemblée générale constitutive.

Art. 29. — Le conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, et au moins une fois par mois.

Le directeur général est, de droit, président du conseil.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents..

La présence de cinq administrateurs en exercice est indispensable pour la validité des décisions.

Un commissaire, désigné par le Crédit foncier de France, assistera aux séances, avec voix consultative.

Art. 30. — Les noms des membres présents sont constatés en tête du procès-verbal de chaque séance.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial tenu au lieu où la délibération aura été prise et signé par un administrateur et par le directeur général.

Les copies et extraits de ces délibérations à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le directeur général ou deux administrateurs.

Art. 31. — Le conseil délibère :

1° Sur les affaires de la Société en général, notamment sur tous traités, transactions, compromis, emplois de fonds, transferts de rentes sur l'État ou autres valeurs, achats de créances et autres droits incorporels appartenant à ses débiteurs, cession des mêmes droits, avec ou sans garantie, désistement d'hypothèque, abandon de tous droits réel ou personnels, mainlevée d'oppositions ou d'inscriptions hypothécaires, de saisies ou transcription de saisies, avec ou sans payement, actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant.

Mais en ce qui concerne les désistements d'hypothèques, mainlevées d'oppositions ou d'inscriptions hypothécaires, de saisies ou transcriptions de saisies, avec ou sans payement, les délibérations du conseil ne sont prises que pour la régularité du service intérieur de la Société, sans que les conservateurs d'hypothèques et les tiers aient à exiger la communication des procès-verbaux de ces délibérations ;

2° Sur les conditions générales des contrats et l'admission des demandes de prêts ;

3° Sur l'acquisition par adjudication des biens immobiliers pour assurer le recouvrement des créances de la Société ; toutefois la Société ne pourra s'en rendre adjudicataire que dans ce but, et à un prix qui ne dépassera pas la somme approximative représentant le montant de sa créance en principal, intérêts en retard et accessoires ;

4° Sur la vente et l'échange à l'amiable ou aux enchères des mêmes biens, pourvu, qu'en cas d'échange, la soulte à payer par la Société n'excède pas le quart de la valeur de l'immeuble échangé.

Art. 32. — Le conseil autorise l'achat et l'appropriation, s'il y a lieu, de biens immeubles pour établir le siège ou les opérations de la Société ou de ses succursales, comme aussi toutes locations, tous marchés ou entreprises ayant le même objet.

Il délibère également sur les règlements de son régime intérieur, les avances sur dépôts d'obligations ou tous autres titres, les emprunts à contracter avec ou sans hypothèques, les dépenses de l'administration, les traités à faire avec les Compagnies d'assurances pour faciliter la libération des débiteurs, ou tout autre système ayant le même but, la créa-

tion et la suppression des succursales, directions ou agences dans les départements.

Il délibère aussi sur les comptes annuels à soumettre à l'assemblée générale, ainsi que sur la fixation du dividende; enfin sur les propositions à faire à cette assemblée relativement à l'augmentation du fonds social, aux modifications à apporter aux statuts, à la prolongation et, s'il y a lieu, à la dissolution anticipée de la Société.

Le conseil nomme et révoque le directeur général; la nomination ou la révocation ne pourront être faites que par la majorité des administrateurs en exercice.

Le conseil nomme et révoque, sur la proposition du directeur général les directeurs des succursales.

Le conseil entend, toutes les fois qu'il le désire, le directeur et un membre du comité de chaque succursale.

Art. 33. — Le conseil peut déléguer tout ou partie de ses pouvoirs à un ou plusieurs de ses membres, par un mandat spécial, pour des objets déterminés ou pour un temps limité.

Art. 34. — Les membres du conseil d'administration ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle. Ils ne répondent que de l'exécution de leur mandat.

SECTION II. — DES COMMISSAIRES OU CENSEURS.

Art. 35. — Les censeurs sont au nombre de trois, dont deux en Algérie et un à Paris; il sont nommés par l'assemblée générale.

Leurs fonctions durent trois années; ils se renouvellent par tiers et sont toujours rééligibles.

Le sort désigne les membres sortants des deux premières années.

En cas de décès ou de retraite d'un des censeurs il est pourvu immédiatement à son remplacement par les censeurs en exercice.

Les censeurs reçoivent une allocation annuelle fixée par l'assemblée générale.

Le commissaire aux comptes est élu chaque année par l'assemblée générale, conformément aux dispositions de la loi de 1867, et peut être choisi parmi les censeurs. S'il est pris en dehors des censeurs, l'assemblée générale peut lui accorder une indemnité spéciale.

Art. 36. — Les censeurs sont chargés de veiller à la stricte exécution des statuts.

Ils assistent aux séances du conseil avec voix consultative.

Ils surveillent la création des bons et leur émission.

Ils examinent les inventaires et les comptes annuels, et présentent leur rapport à l'assemblée générale dans les termes de la loi de 1867.

Les livres, la comptabilité, et généralement toutes les écritures, doivent leur être communiqués à toute réquisition.

Ils peuvent, à quelque époque que ce soit, vérifier l'état de la caisse et du portefeuille.

Ils ont le droit, quand leur décision est prise à l'unanimité, de requérir une convocation extraordinaire de l'assemblée générale.

SECTION III. — DU DIRECTEUR GÉNÉRAL.

Art. 37.—Un directeur général sera préposé à la direction des affaires de la Société. Il sera choisi par le conseil d'administration et pris dans le sein dudit conseil. Le directeur général, avant d'entrer en fonctions, doit justifier de la propriété de 100 actions du Crédit foncier et agricole d'Algérie. Ces actions demeurent affectées par privilège à la garantie de sa gestion ; elles sont inaliénables pendant la durée de ses fonctions, déposées dans les caisses de la Société et frappées d'un timbre spécial.

Le directeur général nomme et révoque tous les agents et pourvoit à l'organisation des services, tant à Paris et à Alger que dans les départements, sauf pour les nominations des directeurs des succursales, qui sont faites par le conseil d'administration, sur la présentation du directeur général.

Il est chargé de surveiller l'administration courante et journalière dans les limites déterminées par le conseil d'administration; il exécute les résolutions du conseil ; il lui rend compte de toutes les affaires et lui soumet toutes les propositions qu'exige l'intérêt de la Société.

Dans les cas d'empêchement temporaire, le conseil désigne son remplaçant.

Les actions en justice, tant en demandant qu'en défendant, sont suivies par la Société, aux poursuites et diligences du directeur général.

Le directeur général signe la correspondance, fait les recouvrements, signe les actes d'emprunts conditionnels et définitifs et a, en un mot, tous les pouvoirs nécessaires pour la réalisation des prêts hypothécaires ou autres.

Il donne quittance, mainlevée d'oppositions, d'hypothèques, de saisies et transcriptions de saisies, avec ou sans payement, et sans avoir à justifier aux conservateurs d'hypothèques d'une délibération du conseil d'administration autorisant la mainlevée, les conservateurs étant valablement déchargés en opérant la radiation d'inscriptions, saisies ou transcriptions de saisies profitant à la Société à quelque titre que ce soit, sur la production d'une mainlevée donnée par le directeur général ou par son mandataire spécial.

Il endosse et acquitte les effets, signe les chèques et mandats sur le Trésor, la Banque de France, celle d'Algérie, la Caisse des consignations et toutes autres caisses où se trouvent déposés les deniers de la Société.

Il signe les titres d'actions et vise les bons.

Art. 38. — Le directeur général peut exercer par mandataire tous les

pouvoirs qui lui sont confiés, mais sous sa responsabilité personnelle.

Le traitement du directeur général est fixé par le conseil d'administration. L'assemblée générale peut décider qu'il aura droit à une part dans les bénéfices.

SECTION IV. — DES SUCCURSALES.

Art. 39. — Chaque succursale sera gérée par un directeur nommé par le conseil d'administration, sur la proposition du directeur général.

Un comité purement consultatif, composé de quatre à huit membres désignés par le conseil d'administration, assistera le directeur et donnera son avis sur toutes les opérations de la succursale.

Art. 40. — Les directeurs devront être propriétaires de cinquante actions de la Société, et chaque membre du comité consultatif, de vingt actions au moins. Ces actions seront déposées au siège de la Société; elles seront inaliénables et estampillées.

Les membres du comité recevront des jetons de présence, dont la valeur sera fixée par l'assemblée générale.

Art. 41. — Les membres du conseil résidant en France forment, à Paris, un comité chargé de veiller à l'exécution des décisions du conseil d'administration et généralement à tout ce qui concerne les intérêts de la Société en France. Ils concluent tous traités relatifs aux affaires sociales qui seront présentées à la succursale de Paris, sauf ratification du conseil.

Art. 42. — Le directeur de la succursale de Paris ou l'administrateur délégué à la direction de cette succursale signe toutes quittances et décharges, fait tous versements et payements, et procède d'une manière générale à l'exécution des décisions du conseil d'administration en ce qui touche les intérêts de la Société à Paris.

Il signe les retraits de fonds de toutes caisses publiques et privées, les bons à court ou à long terme.

En cas d'absence du directeur, le comité désigne son remplaçant ou délègue un des administrateurs.

Art. 43. — Les membres du comité se réunissent au moins une fois par mois. Ils prennent connaissance de l'état des prêts réalisés, ou des remboursements effectués par les emprunteurs. Cet état est adressé d'Alger, chaque semaine, au directeur de la succursale.

Ils approuvent l'état des opérations faites à Paris, en exécution des décisions du conseil d'administration, état qui est adressé chaque semaine au directeur général à Alger, pour être communiqué au conseil d'administration.

Art. 44. — Ils peuvent toujours déléguer l'un d'eux pour les représenter au conseil d'administration à Alger; ils peuvent individuellement lui donner pouvoir à cet effet et par simple lettre dont un double sera

remis au directeur général. Dans ce cas, le vote du membre délégué sera compté pour autant de voix, outre la sienne, qu'il représentera de personnes.]

Ils peuvent également envoyer par correspondance leur vote au directeur général.

Art. 45. — Quinze jours avant la réunion de l'assemblée générale, le conseil d'administration devra communiquer aux membres du comité les documents et pièces qui doivent être soumis à ladite assemblée.

Toutes les délibérations des membres du comité devront, sur leur demande, être communiquées à l'assemblée générale.

SECTION V. — DES ASSEMBLÉES D'ACTIONNAIRES.

Art. 46. — L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des actionnaires.

Elle se compose des actionnaires propriétaires de vingt actions au moins.

Art. 47. — Nul ne peut se faire représenter à l'assemblée que par un mandataire, membre de l'assemblée.

Les femmes mariées et les mineurs peuvent y être représentés par leurs maris ou tuteurs;

Les usufruitiers y représentent les nus propriétaires;

Les Sociétés, les communautés et établissements publics y sont représentés par leurs administrateurs pourvus d'une autorisation ou d'un pouvoir suffisant.

Art. 48. — L'assemblée générale se réunit de droit, chaque année, dans le courant du mois de mai.

Elle se réunit, en outre, extraordinairement, toutes les fois qu'une délibération du conseil en reconnaît l'utilité.

Art. 49. — Les convocations sont faites vingt jours au moins avant la réunion par un avis inséré dans deux des journaux d'Alger et de Paris.

Les propriétaires d'actions nominatives sont, en outre, convoqués par lettre.

Dans les assemblées extraordinaires, les lettres d'avis doivent indiquer le but de la réunion.

Art. 50. — L'assemblée est régulièrement constituée lorsque les membres présents ou représentés réunissent dans leurs mains le quart au moins du capital social.

Art. 51. — L'assemblée générale se compose de tous les actionnaires porteurs de vingt actions au moins, et dont les titres, s'ils sont au porteur, doivent avoir été, au préalable, déposés dans un des lieux indiqués dans ladite convocation, huit jours au plus tard avant celui de la réunion.

Quant aux propriétaires d'actions nominatives, il leur suffit de retirer leur carte deux jours avant celui fixé pour la réunion.

Nul ne peut se faire représenter que par un actionnaire ayant le droit lui-même d'assister à l'assemblée.

Art. 52. — Lorsque les membres représentés ou présents ne forment pas le quart au moins du capital social lors de la première convocation, il en sera fait une seconde au moins à vingt jours d'intervalle. Dans ce cas, le délai entre les convocations et les réunions est réduit à quinze jours.

Les membres présents à la seconde réunion délibèrent valablement, quel que soit le nombre de leurs actions, mais seulement sur les objets à l'ordre du jour de la première.

Art. 53. — L'assemblée est présidée par le directeur général ou, en cas d'empêchement, par l'un des administrateurs désigné par le conseil.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux plus forts actionnaires présents, et, sur leur refus, par ceux qui les suivent dans l'ordre de la liste, jusqu'à acceptation.

Le bureau désigne le secrétaire.

Art. 54. — Les délibérations sont prises à la majorité des voix des membres présents.

Chacun d'eux a autant de voix qu'il possède de fois vingt actions, soit en son nom personnel, soit comme mandataire, sans que personne puisse avoir plus de cinquante voix, soit en son nom personnel, soit comme mandataire.

Art. 55. — L'ordre du jour est arrêté par le conseil.

Aucun autre objet que ceux à l'ordre du jour ne peut être mis en délibération.

Art. 56. — L'assemblée générale entend le rapport du conseil d'administration sur la situation des affaires sociales; elle entend également, s'il y a lieu, les observations des censeurs et nomme les administrateurs et les censeurs toutes les fois qu'il y a lieu de les remplacer.

Art. 57. — Les délibérations de l'assemblée, prises conformément aux statuts, obligent tous les actionnaires, même absents ou dissidents.

Art. 58. — Elles sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par la majorité des membres composant le bureau.

Une feuille de présence destinée à constater le nombre des membres assistant à l'assemblée et celui de leurs actions demeure annexée à la minute du procès-verbal. Elle est revêtue des mêmes signatures.

Art. 59. — La justification à faire, vis-à-vis des tiers, des délibérations de l'assemblée, résulte des copies ou extraits certifiés conformes par le directeur général, ou deux administrateurs.

Art. 60. — Les assemblées générales extraordinaires peuvent être

convoquées par le conseil d'administration toutes les fois qu'il le juge nécessaire ou qu'il en est requis par une réunion d'actionnaires propriétaires de la moitié du fonds social, ou par l'unanimité des commissaires.

Les dispositions qui précèdent sont applicables à la fois aux assemblées ordinaires et aux assemblées extraordinaires.

Art. 61. — Les assemblées générales extraordinaires qui ont à délibérer sur des modifications aux statuts ou sur des propositions de continuation de la Société au delà du terme fixé pour sa durée, ou de dissolution avant ce terme, ne sont régulièrement constituées et ne délibèrent valablement qu'autant qu'elles sont composées d'un nombre d'actionnaires représentant la moitié au moins du capital social.

Art. 62. — L'assemblée extraordinaire peut apporter aux présents statuts toutes les modifications dont elle reconnaîtra l'utilité et qui ne seraient pas de nature à altérer le caractère essentiel de ses opérations.

Elle peut approuver tout traité ou convention qui seraient passés avec l'État, alors même que ces traités ou conventions auraient pour conséquence de limiter, d'élargir ou de modifier l'objet ou l'organisation de la Société.

Dans ces divers cas, les convocations doivent indiquer sommairement l'objet de la réunion, et le Crédit foncier de France doit adhérer aux propositions à soumettre à l'assemblée extraordinaire.

TITRE IV.

DES CONDITIONS DE PRÊTS.

Art. 63. — La Société fait, à l'aide des fonds qui lui sont fournis par le Crédit foncier de France, des prêts hypothécaires, remboursables à long terme, par annuités calculées de manière à amortir la dette dans un délai de dix ans au moins, de trente ans au plus.

L'amortissement des prêts pourra être reporté sur 60 années dès qu'une loi spéciale aura autorisé le Crédit foncier de France à faire des prêts de cette durée en Algérie.

La Société fait également, avec ses propres capitaux, des prêts hypothécaires, à long et à court terme, avec ou sans amortissement, soit par obligation simple, soit sous forme d'ouverture de crédit, sur les immeubles ne répondant pas immédiatement aux exigences des statuts du Crédit foncier de France, à la condition que les sommes prêtées seront employées pour l'amélioration du sol, les défrichements, ou la construction de bâtiments urbains ou ruraux.

Lorsque, par suite de l'amélioration du sol ou autrement, l'immeuble aura acquis un revenu durable et certain, l'opération sera reprise par le Crédit foncier de France.

Art. 64. — La Société ne prête que sur première hypothèque, ou sur seconde hypothèque, après le Crédit foncier de France.

Sont considérés comme faits sur première hypothèque les prêts au moyen desquels doivent être remboursées les créances déjà inscrites, lorsque, par l'effet de ce remboursement, l'hypothèque de la Société vient en première ligne et sans concurrence.

Dans ce cas, la Société conserve entre ses mains valeur suffisante pour opérer ce remboursement.

En ce qui concerne les terrains concédés par l'État, la Société ne prêtera sur ces immeubles qu'à la condition expresse d'être subrogée en premier ordre au privilège de l'État, avec faculté de revendre dans l'année qui suivra la réalisation du contrat de prêt pour défaut de payement des intérêts ou des annuités, ou pour toute autre cause.

Art. 65. — Ne sont point admis aux bénéfices des prêts faits par la Société dans les conditions de l'art. 3 des présents statuts :

1° Les théâtres;

2° Les mines et carrières;

3° Les immeubles indivis, si l'hypothèque n'est établie sur la totalité de ces immeubles du consentement de tous les copropriétaires.

4° Ceux dont l'usufruit et la nue propriété ne sont pas réunis, à moins du consentement de tous les ayants droit à l'établissement de l'hypothèque.

Art. 66. — La Société n'accepte pour gage des opérations hypothécaires autorisées par l'art. 3 des présents statuts que les propriétés susceptibles d'un revenu durable et certain.

Elle pourra, toutefois, conformément aux art. 4 et 63, ouvrir des crédits hypothécaires en vue des améliorations du sol, des défrichements et des constructions.

Les bâtiments des usines et fabriques ne sont estimés qu'en raison de leur valeur, indépendante de leur affectation industrielle.

Art. 67. — L'annuité, au service de laquelle l'emprunteur s'engage, ne peut être supérieure, dans le cas où il s'agit des opérations foncières prévues par l'art. 3 des présents statuts, au revenu de la propriété.

Art. 68. — Le taux de l'intérêt des sommes prêtées est fixé par le conseil d'administration.

Art. 69. — Les prêts hypothécaires sont réalisés en numéraire; ils seront remboursables par annuités, comprenant :

1° L'intérêt;

2° La somme nécessaire pour amortir la dette dans le délai de trente ans au plus.

Pour les emprunts d'une durée de moins de trente ans, l'annuité sera établie sur les mêmes bases que ci-dessus.

Art. 70. — Les annuités sont payées par semestre, aux époques déterminées par le conseil d'administration.

Au moment du prêt, la Société retient sur le capital l'intérêt applicable au temps à courir jusqu'à la première échéance semestrielle.

Art. 71. — Tout semestre non payé à l'échéance porte intérêt de plein droit et sans mise en demeure, au profit de la Société, sur le pied de l'intérêt du prêt.

Il en est de même des frais de poursuite liquidés ou taxés, faits par la Société, pour arriver au recouvrement de ses créances, et ce, à partir du jour où ils ont été avancés.

Art. 72. — En outre, le défaut de payement d'un semestre rend exigible la totalité de la dette, un mois après la mise en demeure.

Art. 73. — Les débiteurs ont le droit de se libérer par anticipation, en tout ou en partie.

Les remboursements anticipés sont effectués en numéraire.

Ces remboursements donnent lieu, au profit de la Société, à une indemnité qui ne peut dépasser 2 p. 100 du capital remboursé par anticipation.

Art. 74. — L'emprunteur est tenu de dénoncer à la Société, dans le délai d'un mois, les aliénations totales ou partielles qu'il peut avoir faites.

A défaut de dénonciation de ces faits dans ce délai, la Société peut exiger de lui son remboursement intégral. Elle a droit, en outre, à l'indemnité déterminée par l'article précédent.

Art. 75. — L'emprunteur doit également, à charge de supporter la même indemnité en cas d'exigibilité, dénoncer, dans le délai sus-indiqué, les détériorations que l'immeuble hypothéqué peut avoir subies, et tous les faits de nature soit à en diminuer la valeur, soit à troubler sa possession, soit à porter atteinte à son droit de propriété.

Art. 76. — La dette devient exigible, et l'indemnité déterminée par l'art. 73 est acquise à la Société, en cas de dissimulation, par l'emprunteur, des causes d'hypothèque légale, de résolution ou de rescision, qui peuvent grever de son chef les biens hypothéqués à la Société.

Art. 77. — Les propriétés susceptibles de périr par le feu ou par tous autres sinistres ou cas fortuits, doivent être assurées contre tous risques aux frais de l'emprunteur, à moins que la Société n'ait pour gage de sa créance, en même temps que des objets susceptibles de risques, d'autres propriétés d'une valeur double de la somme prêtée, et qui n'en seraient pas susceptibles.

L'acte de prêt contient transport de l'indemnité en cas de sinistre.

L'assurance doit être maintenue pendant toute la durée du prêt.

La Société peut demander que l'assurance soit faite en son nom, et le montant des charges annuelles acquitté par ses mains.

Dans ce cas, le chiffre des annuités est augmenté d'autant.

Art. 78. — En cas de sinistre, l'indemnité est touchée directement par la Société.

Dans le délai d'un an, à partir du règlement du sinistre, le débiteur a la faculté de rétablir l'immeuble ou le gage dans son état primitif.

Pendant ce temps, la Société a le droit de conserver l'indemnité à titre de garantie, jusqu'à concurrence de ses droits calculés à l'expiration de l'année.

Après la reconstruction de l'immeuble ou du gage, elle peut remettre l'indemnité au débiteur, déduction faite de ce qui est exigible.

Si, à l'expiration de l'année, le débiteur n'a pas usé du droit de rétablir l'immeuble ou le gage, et si, avant cette époque, il a notifié son intention de ne pas en user, l'indemnité est définitivement acquise à la Société et imputée sur sa créance, comme payement fait par anticipation.

Art. 79. — Les remboursements anticipés qui proviennent des sinistres ne donnent pas lieu à l'indemnité autorisée par l'art. 73.

La Société, si elle juge que, par l'effet du sinistre, ses sûretés sont compromises, peut exiger le payement de ce qui lui reste dû.

Art. 80. — L'estimation des biens offerts en garantie a lieu d'après les titres, baux et autres renseignements fournis par le propriétaire qui demande à contracter l'emprunt.

L'estimation est faite sur la double base du revenu net et du prix vénal. Elle a lieu, sous la surveillance du Crédit foncier et agricole d'Algérie, par un service d'inspecteurs désignés d'accord avec le directeur de l'établissement algérien par le gouverneur du Crédit foncier de France; à la tête de ce service sera placé l'inspecteur qui remplira auprès du conseil d'administration les fonctions de commissaire du Crédit foncier de France, conformément à l'art. 29.

Le Crédit foncier et agricole d'Algérie aura la faculté, pour toutes les opérations de prêts hypothécaires ou autres autorisées par l'art. 4 des statuts, de faire l'instruction des affaires et l'estimation des gages offerts soit par experts, soit par tels agents qu'il lui plaira de désigner.

Art. 81. — Lorsque la propriété est reconnue régulière et la garantie suffisante, le conseil d'administration statue sur la quotité et sur la durée du prêt, ainsi que sur les autres conditions.

Le prêt est immédiatement réalisé.

Les actes conditionnels et de réalisation seront passés au nom du Crédit foncier de France et au nom du Crédit foncier et agricole d'Algérie, stipulant chacun comme créancier solidaire et indivisible. Les formalités de purge et toutes celles qui appartiennent exclusivement au Crédit foncier de France seront faites au nom de cette dernière Société.

Aussitôt après que l'acte conditionnel ou l'acte de réalisation, suivant

les cas, aura été passé, le rapport des inspecteurs et l'établissement de propriété seront transmis au Crédit foncier de France, qui devra, dans un délai de quinze jours après la réception du dossier, examiner l'affaire.

Dans le cas où le prêt effectué ne paraîtra pas répondre, en tout ou partie, aux exigences des statuts du Crédit foncier de France, l'opération sera considérée pour la totalité ou pour partie comme rentrant dans les opérations permises au Crédit foncier et agricole d'Algérie par l'art. 4. Les fonds seront fournis, jusqu'à due concurrence, par le Crédit foncier de France et le surplus par le Crédit foncier et agricole d'Algérie.

Art. 82. — Tous les frais et déboursés nécessités par la demande d'emprunt sont à la charge du propriétaire qui a formé cette demande, même dans le cas où le prêt n'a pas eu lieu.

Art. 83. — La Société fait, à l'aide des fonds qui lui sont fournis par le Crédit foncier de France, des prêts avec ou sans hypothèque, aux départements, communes et douars et aux établissements publics d'Algérie, dans les conditions prévues par la loi du 6 juillet 1860 et par la législation algérienne; elle peut, à l'aide des mêmes fonds, acheter, négocier, émettre sans sa garantie, les obligations créées ou à créer par les départements, communes ou associations syndicales.

Art. 84. — Le Crédit foncier et agricole d'Algérie recevra des emprunteurs, pour le compte du Crédit foncier de France, les annuités dues par eux, dans les conditions stipulées par les contrats de prêts.

Sur le produit des annuités des prêts, le Crédit foncier de France versera à la Société du Crédit foncier et agricole d'Algérie, après prélèvement de la somme jugée nécessaire par les deux établissements pour constituer un fonds spécial de réserve, une commission qui sera fixée par une convention ultérieure, et ne pourra pas dans tous les cas, être inférieure à la moitié du bénéfice net résultant de la différence entre le prix moyen de revient des obligations du Crédit foncier et le taux des prêts en Algérie La garantie du Crédit foncier et agricole d'Algérie n'aura d'effet qu'après épuisement du fonds de réserve qui appartiendra par moitié aux deux Sociétés.

TITRE V.

INVENTAIRES ET COMPTES ANNUELS.

Art. 85. — L'année sociale commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice comprendra le temps qui s'écoulera entre la constitution définitive de la Société et le 1er janvier 1882.

A la fin de chaque année sociale, un inventaire de l'actif et du passif est dressé par les soins du directeur général.

Les comptes sont arrêtés par le conseil d'administration; ils sont soumis à l'assemblée générale des actionnaires, qui les approuve ou les rejette, et fixe le dividende après avoir entendu le rapport présenté par le directeur général et les observations des censeurs.

Si les comptes ne sont pas approuvés séance tenante l'assemblée peut nommer des commissaires chargés de les examiner et de faire un rapport à la prochaine réunion.

TITRE VI.

PARTAGE DES BÉNÉFICES.

Art. 86. — Les produits, déduction faite de toutes charges, constituent les bénéfices.

Sur ces bénéfices, il est tout d'abord prélevé 5 p. 100 pour la constitution de la réserve légale.

Ensuite il est prélevé la somme nécessaire pour servir l'intérêt de 5 p. 100 sur le capital versé.

Ce qui reste, après ces prélèvements et les allocations prévues à l'art. 28 des statuts, constitue la somme à répartir entre toutes les actions émises, à titre de dividende, ou à appliquer à des réserves spéciales sur la proposition du conseil d'administration par décision de l'assemblée générale.

Le payement des dividendes se fait annuellement à Alger ou à Paris, aux époques fixées par le conseil d'administration. Néanmoins le conseil peut autoriser à l'expiration du second semestre, la distribution d'un acompte sur le dividende de l'exercice.

Art. 87. — Tout dividende qui n'est pas réclamé dans les cinq ans de son exigibilité est prescrit au bénéfice de la Société.

TITRE VII.

FONDS DE RÉSERVE.

Art. 88. — Le fonds de réserve obligatoire se compose de l'accumulation des sommes produites par le prélèvement annuel opéré sur les bénéfices, en exécution de l'art. 86.

Lorsque ce fonds de réserve atteint le dixième du fonds social souscrit, le prélèvement affecté à sa création cesse de lui profiter. Il reprend son cours si la réserve vient à être entamée.

Ce fonds de réserve est destiné à parer aux événements imprévus.

L'emploi des capitaux appartenant au fonds de réserve obligatoire et aux réserves spéciales est réglé par le conseil d'administration.

A l'expiration de la Société, et après la liquidation de ses engagements, les fonds de réserve sont partagés entre toutes les actions.

TITRE VIII.

DISSOLUTION. — LIQUIDATION.

Art. 89. — En cas de perte de la moitié du capital social souscrit, la dissolution de la Société peut être prononcée avant l'expiration du délai fixé pour sa durée, par une décision de l'assemblée générale.

Le conseil d'administration, dans le cas de perte ci-dessus prévu, est tenu de soumettre à l'assemblée générale la question de savoir s'il y a lieu de prononcer sa dissolution.

Le mode de convocation et de délibération prescrit par les art. 61 et 62 pour les modifications aux statuts est applicable à ce cas.

La résolution de l'assemblée est, dans tous les cas, rendue publique.

Art. 90. — A l'expiration de la Société, ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale règle le mode de liquidation et nomme un ou plusieurs liquidateurs, avec pouvoir de vendre, soit aux enchères, soit à l'amiable, les biens meubles ou immeubles de la Société.]

L'assemblée générale est convoquée d'urgence pour régler le mode de liquidation, faire le choix des liquidateurs et déterminer leurs pouvoirs.

Les liquidateurs peuvent, en vertu d'une délibération de l'assemblée générale, faire le transport à une autre Société des droits et engagements de la Société dissoute.

La nomination des liquidateurs met fin aux pouvoirs des administrateurs.

Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale se continuent comme pendant l'existence de la Société.

Les immeubles de la Société devront toujours, même après la dissolution, être considérés, conformément à l'art. 51 du Code civil, comme appartenant à un être moral et collectif et non comme la propriété indivise des associés pris individuellement.

Art. 91. — Toutes les contestations qui peuvent s'élever entre les associés sur l'exécution des présents statuts sont soumises aux tribunaux d'Alger.

Les contestations touchant l'intérêt général et collectif de la Société ne peuvent être dirigées, soit contre le conseil d'administration ou l'un de ses membres, soit contre le directeur général, qu'au nom de la masse des actionnaires, et en vertu d'une délibération de l'assemblée générale.

Tout actionnaire qui veut provoquer une contestation de cette nature doit en faire, quinze jours au moins avant la prochaine assemblée générale, l'objet d'une communication au directeur général, qui est tenu de mettre la proposition à l'ordre du jour de cette assemblée.

Si la proposition est repoussée par l'assemblée, aucun actionnaire ne peut la reproduire en justice dans son intérêt particulier; si elle est accueillie, l'assemblée générale désigne un ou plusieurs commissaires pour suivre la contestation.

Les significations auxquelles donne lieu la procédure sont adressées uniquement aux commissaires.

Aucune signification individuelle ne peut être faite aux actionnaires.

TITRE IX.

PUBLICATION.

Art. 92. — Pour faire publier les présents statuts, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une expédition ou d'un extrait desdits statuts.

COMPAGNIE FONCIÈRE DE FRANCE.

STATUTS.

TITRE PREMIER

FONDATION DE LA SOCIÉTÉ. — SA DÉNOMINATION. — SON OBJET. — SA DURÉE. — SON SIÈGE.

Art. 1er. — Il est formé une Société anonyme qui existera entre les propriétaires des actions ci-après créées.

Art. 2. — Cette Société prend la dénomination de : *Compagnie foncière de France.*

Art. 3. — La Société a pour objet :

1° L'acquisition, la vente ou l'échange en France, en Algérie, et même à l'étranger, de tous immeubles, urbains ou ruraux, bâtis ou non bâtis, mines, carrières, bois, fonds et superficies, nues propriétés et usufruits, soit pour le compte de la Société, soit à titre d'intermédiaire pour le compte de tiers;

2° L'édification de constructions pour habitations ou industries, la mise en valeur de tous terrains et bâtiments pour le compte de la Compagnie ou des tiers, la réalisation de ces immeubles, par voie d'apport ou autrement;

3° Les opérations de voirie, percements, élargissements ou prolongements de rues, passages ou autres voies; tous travaux d'embellissement de villes, parcs, promenades, toutes entreprises de chemins de fer,

canaux, ports, bassins, docks, entrepôts et gares, et généralement tous travaux publics ou privés, concédés à l'amiable ou soumissionnés;

4° L'emphytéose, la location à court ou à long terme, l'exploitation industrielle, agricole ou commerciale de tous immeubles, avec ou sans promesse de vente, soit au nom de la Société, soit par elle-même au profit d'autres personnes morales ou de particuliers;

5° Toutes constitutions de Sociétés, ayant pour but les objets ci-dessus, émissions, achats, ventes d'actions et obligations de ces Sociétés ou autres similaires;

6° La régie de tous immeubles appartenant à des tiers, avec avance ou non sur loyers à échoir, tout système de publicité à cet égard; tous prêts hypothécaires à court ou à long terme en second rang après le Crédit foncier de France, ou sur des immeubles sur lesquels les statuts de cet établissement ne l'autorisent pas à consentir des prêts; tous traités avec les Compagnies d'assurances sur la vie, pour faciliter la libération des acquéreurs ou débiteurs; toutes avances à cet effet sur garanties de toute nature; tous achats de droits d'usufruit et de nue propriété; tous prêts sur ces valeurs; toutes acquisitions, cessions directes ou par subrogation de créances hypothécaires en toute propriété, nue propriété ou usufruit, et en général toutes opérations ou participations à des opérations se rattachant à la propriété, à l'exploitation ou à la jouissance des immeubles, en France, en Algérie ou à l'étranger;

7° Enfin les négociations de prêts avec le Crédit foncier de France et les opérations relatives au placement, vente ou achat d'obligations émanant de cet établissement, tout autre placement du capital en valeurs de banque ne pouvant avoir lieu qu'à titre de report, ou d'emploi provisoire et temporaire.

Art. 4. — La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf années à partir de sa constitution définitive, sauf les cas de prorogation ou dissolution prévus par les présents statuts.

Art. 5. — Le siège de la Société est à Paris.

TITRE II.

FONDS SOCIAL. — ACTIONS. — VERSEMENTS.

Art. 6. — Le fonds social est fixé, quant à présent, à cinquante millions de francs, divisé en 100,000 actions de 500 francs.

Le capital pourra être augmenté ultérieurement, en une ou plusieurs fois, par l'émission de nouvelles actions, délivrées soit contre espèces, soit contre apports, soit au moyen d'une application des fonds de prévoyance ou des réserves accumulées au delà du dixième du fonds social.

Une assemblée générale extraordinaire, telle qu'elle est prévue par l'art. 54 des présents statuts, pourra seule décider l'augmentation par voie d'apport ou en espèces et en régler les conditions générales; une décision du conseil d'administration sera suffisante pour l'augmentation du capital par l'application des fonds de prévoyance ou de réserve.

Les porteurs des actions anciennes auront un droit de préférence, dans la proportion des titres par eux possédés, sur les actions à émettre en dehors du cas d'augmentation par voie d'apports.

Ceux d'entre eux, qui n'auraient pas un nombre suffisant d'actions pour en obtenir au moins une dans la nouvelle émission, peuvent se réunir pour exercer leur droit.

Le conseil d'administration fixe les délais et les formes dans lesquels le bénéfice des dispositions qui précèdent peut être réclamé.

Art. 7. — Chaque action est actuellement libérée de 250 francs.

Les deux cent cinquante francs restants sont payables selon les besoins de la Société et aux époques fixées par décision du conseil d'administration.

Tout appel de fonds devra être annoncé un mois à l'avance par un avis inséré dans deux journaux d'annonces légales de la Seine.

Art. 8. — Les actions sont au porteur ou nominatives au choix de l'actionnaire.

En cas d'augmentation du capital social, lorsque les actions seront libérées de moitié, elles pourront être transformées en titres au porteur, par décision de l'assemblée générale, dans les cas et conditions prévus par l'art. 3 de la loi du 24 juillet 1867, et sur la proposition du conseil d'administration.

Art. 9. — Tous les titres sont détachés d'un registre à souche, numérotés, revêtus de la signature du directeur et d'un administrateur, et frappés du timbre de la Société.

Les titres nominatifs se négocient par transferts inscrits sur les registres de la Société. A cet effet, une déclaration de transfert et une déclaration d'acceptation de transfert, signées l'une par le cédant, l'autre par le cessionnaire, sont remises à la Société et conservées par elle. Mention du transfert est faite au dos du titre, ou l'ancien titre est annulé et remplacé par un autre au nom du nouveau titulaire.

La Société peut exiger que la signature et la capacité des parties soient certifiées par un agent de change ou par un notaire, et dans ce cas, elle n'est pas responsable de la validité du transfert.

Les titres au porteur se transmettent par simple tradition.

Les intérêts et dividendes de toute action nominative ou au porteur sont valablement payés au porteur du titre ou du coupon.

Art. 10. — Toute action est indivisible.

La Société ne reconnaît qu'un propriétaire pour une action.

Les héritiers ou créanciers d'un actionnaire ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, provoquer l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la Société, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux délibérations de l'assemblée générale.

Art. 11. — Les actionnaires ne sont responsables que jusqu'à concurrence du montant des actions qu'ils possèdent.

Les droits et obligations attachés à chaque action suivent le titre, dans quelques mains qu'il passe, et la cession comprend toujours les dividendes échus et à échoir, ainsi que la part éventuelle dans les bénéfices et le fonds de réserve.

La possession d'une action emporte, de plein droit, adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de l'assemblée générale.

Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social, à une quotité proportionnelle au nombre des actions émises.

En cas de perte d'un titre nominatif, la Société ne peut être tenue d'en délivrer un nouveau que moyennant caution, conformément aux art. 151, 152 et 155 du Code de commerce. Le nouveau titre sera délivré trois mois seulement après que la déclaration de perte aura été insérée dans un des journaux d'annonces légales de Paris.

Art. 12. — Tout versement appelé sur les actions portera intérêt de plein droit en faveur de la Société, à raison de 6 p. 100 l'an, à compter du jour de son exigibilité, sans demande en justice, ou mise en demeure spéciale.

A défaut de versement à l'échéance, la Société aura, en outre, quinze jours après une simple publication dans deux des journaux d'annonces légales du département de la Seine, le droit de faire procéder à la vente des actions en retard, par les soins d'un notaire, ou à la Bourse de Paris, par le ministère d'agents de change.

Cette vente peut être faite en masse on en détail, soit un même jour, soit à des époques successives, sans mise en demeure et sans aucune formalité judiciaire.

Les titres des actions vendues deviendront nuls de plein droit; il en sera délivré de nouveaux aux acquéreurs sous les mêmes numéros.

Tout titre qui ne porte pas mention régulière des versements exigibles cesse d'être négociable.

Indépendamment de ces mesures, la Société se réserve d'agir selon les moyens ordinaires et de droit.

Art. 13. — Le prix provenant de la vente autorisée par l'article précédent, déduction faite des frais, appartiendra à la Société et s'imputera dans les termes de droit sur ce qui lui sera dû par l'actionnaire expro-

prié; celui-ci sera passible de la différence, s'il y a déficit, mais il profitera de l'excédent, s'il en existe.

Art. 14. — Tout actionnaire peut déposer ses titres dans la caisse sociale.

Le conseil d'administration détermine les conditions, le mode de dépôt et de retrait et les frais de garde des titres.

TITRE III.

ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ.

Art. 15. — L'administration de la Société est confiée à un conseil d'administration et à un directeur.

Trois commissaires sont nommés chaque année, en exécution de l'art. 32 de la loi du 24 juillet 1867.

SECTION Ire. — DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.

Art. 16. — Les administrateurs sont au nombre de huit au moins et de quinze au plus.

Ils sont nommés par l'assemblée générale des actionnaires.

Leurs fonctions durent six années.

Ils sont toujours rééligibles.

Art. 17. — Le remplacement des administrateurs s'opérera pendant es cinq premiers exercices, par voie de tirage au sort, dans les conditions à déterminer par le conseil d'administration, suivant le nombre de ses membres, et ensuite par voie d'ancienneté.

Art. 18. — Les membres du conseil d'administration ont la faculté de s'adjoindre successivement de nouveaux membres jusqu'au nombre de quinze, s'ils le jugent utile pour les besoins du service et l'intérêt de la Société; dans ce cas les nominations faites à titre provisoire par le conseil sont soumises, lors de sa première réunion, à la confirmation de l'assemblée générale.

En outre, dans le cas de retraite, de décès ou d'empêchement permanent d'un ou de plusieurs administrateurs, il pourra être pourvu par le conseil à leur remplacement provisoire jusqu'à la première assemblée générale, qui procédera à l'élection définitive.

L'administrateur nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonctions que pendant le temps qui reste à courir de l'exercice de son prédécesseur.

Art. 19. — Le conseil nomme son président.

Il choisit chaque année un secrétaire pris parmi les administrateurs et qui peut être indéfiniment réélu.

Art. 20. — Chaque administrateur doit déposer dans la caisse de la

Société 100 actions qui sont affectées, à titre de nantissement, à la garantie de tous les actes de sa gestion, et qui restent inaliénables pendant la durée de ses fonctions.

Ces actions sont frappées d'un timbre indiquant l'inaliénabilité.

Art. 21. — Les administrateurs reçoivent des jetons de présence dont la valeur est fixée par l'assemblée générale, et des allocations sous forme de parts dans les bénéfices, dont il sera question à l'art. 49 des présents statuts.

Les administrateurs peuvent donner à un ou plusieurs d'entre eux des missions spéciales. — Les frais de séjour et de voyage des administrateurs délégués ou du directeur sont à la charge de la Société.

Art. 22. — Le conseil d'administration se réunit au siège social autant de fois que l'exige l'intérêt de la Société et au moins une fois par mois.

Il se réunit extraordinairement toutes les fois que le directeur le juge nécessaire ou que la demande en est faite par son président.

En cas d'empêchement, le président est remplacé par le membre le plus âgé.

Art. 23. — Aucune délibération n'est valable sans le concours de la majorité des administrateurs en exercice.

Les résolutions sont prises à la majorité des membres présents; en cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Nul ne peut voter par procuration dans le sein du conseil.

Le conseil tient registre de ses délibérations. Elles sont signées par le président et le secrétaire ou par les membres qui les suppléent en cas d'empêchement.

Les copies et extraits de ces délibérations à produire en justice ou ailleurs, sont certifiés par le directeur ou par deux administrateurs.

Art. 24. — Le conseil d'administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour la gestion et l'administration des affaires de la Société.

Il autorise toutes les opérations de la Société, et notamment :

Toutes acquisitions, ventes, emphytéoses, soit comme preneur, soit comme bailleur, et tous échanges de biens immeubles, droits mobiliers et immobiliers;

Tous baux et locations acceptés par la Société ou consentis par elle, le tout à court ou à long terme, des mêmes biens et droits, avec ou sans promesse de vente;

Toutes réalisations de biens meubles ou immeubles par voie d'apport en société ou autrement;

Toutes antériorités sur tous droits privilégiés ou hypothécaires, et dans l'effet de toutes inscriptions;

Tous cautionnements, avec ou sans solidarité ou limitation et avec ou sans discussion;

Tous prêts ou avances, tous emprunts par engagement direct ou ou-

verture de crédit, avec ou sans amortissement pour les sommes que le conseil détermine ;

Toutes constitutions d'hypothèque ou privilège sur les biens sociaux ;

Tous traités ayant pour objet des opérations de voirie, percements, prolongements, élargissements de rues, passages et autres voies, et pour la mise en valeur de tous terrains et constructions ;

Toutes exploitations des immeubles de la Société ;

Tous traités, marchés, devis et soumissions ;

Toutes participations directes ou indirectes dans toutes opérations immobilières ;

Tous appels de fonds sur les parts sociales et tous emplois de fonds ;

Tous transferts de rentes sur l'État, actions de la Banque de France, effets publics et autres valeurs françaises ou étrangères ;

Tous désistements de privilèges, hypothèques ou actions résolutoires, abandons de droits réels et personnels, mainlevées d'inscriptions, saisies et mentions, subrogations, oppositions, même sans payement;

Tous transports et cessions de créances et prix d'immeubles avec ou sans garantie, ainsi que toutes prorogations de délai ;

Toutes transactions ou compromis sur les affaires de la Société ;

Enfin toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant, et généralement tout ce qui rentre dans l'objet de la Société.

Les actions judiciaires sont exercées au nom du conseil, poursuites et diligence du directeur.

Le conseil arrête les bilans et les comptes qui doivent être soumis à l'assemblée générale des actionnaires.

Il fait chaque année, à cette assemblée, un rapport sur la situation des affaires sociales et sur les comptes.

Il fixe provisoirement le dividende.

Il statue sur l'augmentation du fonds social, par application des fonds de prévoyance ou de réserve. Il soumet à l'assemblée générale les autres propositions d'augmentation du capital social, de modifications aux statuts, de prolongation et, s'il y a lieu, de dissolution anticipée de la Société, et fusions avec d'autres Sociétés.

Les énonciations qui précèdent sont purement indicatives et ne peuvent apporter aucune restriction aux pouvoirs généraux et absolus du conseil d'administration, sans aucune réserve.

Art. 25. — Le conseil est, en outre, autorisé à créer et émettre des bons de caisse et des obligations à long ou court terme, sans toutefois que le montant total de ces émissions puisse dépasser le double du capital social.

Art. 26. — Les membres du conseil d'administration ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ni solidaire relativement aux engagements de la Société : ils ne répondent que de l'exécution de leur mandat, conformément à la loi.

SECTION II. — DU DIRECTEUR.

Art. 27. — Le directeur est nommé par le conseil d'administration, et pris soit dans le conseil, soit au dehors.

Si le directeur n'est pas membre du conseil d'administration, il assiste néanmoins à toutes les réunions du conseil avec voix consultative.

Il est chargé, sous l'autorité du conseil, de la gestion des affaires sociales et en outre de l'exécution de toutes les délibérations du conseil.

Il représente la Société vis-à-vis des tiers.

En cas d'absence, vacance ou maladie, il est remplacé par un administrateur désigné par le conseil ou par un mandataire.

Le traitement du directeur est fixé par une délibération du conseil.

Art. 28. — Avant d'entrer en fonctions, le directeur doit justifier de la propriété de deux cents actions de la Société.

Ces actions demeurent affectées, par privilège et à titre de nantissement, à la garantie de sa gestion.

Elles sont inaliénables pendant toute la durée de ses fonctions, frappées d'un timbre indiquant leur inaliénabilité et déposées dans la caisse sociale.

Art. 29. — Le directeur fait le recouvrement de toutes les sommes dues à la Société, à un titre quelconque, et signe seul les quittances, mainlevées et désistements qui en sont la conséquence.

Il signe tous les actes autorisés par le conseil.

Il signe la correspondance, les acquits ou endossements d'effets et autres titres et valeurs, les mandats sur le Trésor, la Banque de France, la Caisse des consignations, les décharges, les acceptations de transferts, les conversions, les retraits de titres au porteur, les désistements de privilèges, d'hypothèques, d'actions et d'autres droits, et les mainlevées d'inscriptions, de mentions, de significations ou d'oppositions, avec ou sans payement.

Il exécute toutes les délibérations du conseil et signe seul les actes qui en sont la conséquence.

Il fait tous actes conservatoires, et exerce les actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant.

Il fixe l'organisation des bureaux et propose au conseil les appointements, salaires et gratifications des agents et employés.

Il les nomme et les révoque.

Il signe, conjointement avec un administrateur, les titres provisoires ou définitifs des actions.

Il peut constituer des mandataires pour un ou plusieurs objets déterminés.

Art. 30. — Le conseil d'administration peut, pour des causes graves, suspendre le directeur par une délibération prise par une majorité com-

posée des deux tiers des voix des membres composant le conseil d'administration, à charge de convoquer, dans le délai de trente jours, l'assemblée générale des actionnaires, afin de délibérer sur la révocation, le remplacement ou le maintien du directeur.

SECTION III. — DES COMMISSAIRES.

Art. 31. — Conformément à l'art. 32 de la loi du 24 juillet 1867, trois commissaires seront désignés chaque année par l'assemblée générale. Ils sont rééligibles.

Les premiers commissaires seront nommés par l'assemblée constitutive de la Société.

Art. 32. — Les attributions des commissaires sont celles définies par la loi précitée du 24 juillet 1867.

Ils vérifient les inventaires et comptes annuels et présentent à ce sujet un rapport à l'assemblée générale.

Ils peuvent, en cas d'urgence, convoquer l'assemblée générale.

Art. 33. — Les commissaires auront droit à une indemnité dont la valeur est fixée par l'assemblée générale.

TITRE IV.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES.

Art. 34. — L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des actionnaires.

Elle se compose des actionnaires possédant au moins vingt-cinq actions libérées des versements appelés.

Art. 35. — Il suffit, pour avoir droit de faire partie de l'assemblée générale, de déposer au siège social ses titres au porteur, dix-huit jours au moins avant l'époque fixée pour la réunion, ou d'être inscrit comme propriétaire de titres nominatifs depuis le même temps.

Il sera délivré, au moment du dépôt des titres au porteur, un récépissé nominatif et une carte d'entrée à l'assemblée générale.

Quant aux propriétaires d'actions nominatives, il leur suffira, dans tous les cas, de retirer leurs cartes avant la réunion.

Art. 36. — L'assemblée générale se réunit chaque année dans le courant du second trimestre.

Elle se réunira, en outre, extraordinairement sur convocation du conseil ou des commissaires.

Art. 37. — Nul ne peut se faire représenter à l'assemblée que par un mandataire ayant lui-même le droit d'y assister.

Les femmes mariées et les mineurs peuvent y être représentés par leurs maris ou tuteurs.

Les usufruitiers y représentent les nus propriétaires.

Les Sociétés, communautés et établissements publics sont représentés par un de leurs administrateurs, pourvu d'une autorisation ou d'un pouvoir suffisant.

Art. 38. — Les convocations sont faites 30 jours au moins *avant la réunion*, par un avis inséré dans deux journaux désignés à Paris pour la publication des actes de Sociétés.

Art. 39. — L'assemblée est régulièrement constituée lorsque les membres présents ou représentés réunissent dans leurs mains le quart des actions.

Si cette condition n'est pas remplie sur une première convocation, il en est fait une seconde dans les mêmes formes, à un intervalle de quinze jours au moins et d'un mois au plus.

Dans ce cas, le délai entre la convocation et la réunion de l'assemblée est réduit à quinze jours et le dépôt préalable à cinq jours.

Les membres présents à la deuxième réunion délibèrent valablement, quel que soit le nombre des actions représentées, mais seulement sur les objets à l'ordre du jour de la première convocation.

Art. 40. — Le conseil arrête l'ordre du jour.

Aucun autre objet que ceux à l'ordre du jour ne peut être mis en délibération.

Art. 41. — L'assemblée est présidée par le président du conseil, et, à son défaut, par l'administrateur que le conseil désigne.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux plus forts actionnaires présents ou représentés et, sur leur refus, par ceux qui les suivent dans l'ordre de la liste jusqu'à acceptation.

Le bureau, ainsi constitué, désigne le secrétaire.

Art. 42. — Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents.

Chacun d'eux a autant de voix qu'il possède de fois vingt-cinq actions, sans que personne puisse avoir plus de dix voix en son propre nom et autant comme mandataire.

Il est voté au scrutin secret toutes les fois que la demande en est faite par dix actionnaires au moins, membres de l'assemblée.

Art. 43. — L'assemblée générale entend le rapport du conseil sur la situation des affaires sociales.

Elle entend également le rapport des commissaires.

Elle nomme les administrateurs, sur la présentation du conseil, lorsqu'il y a lieu de les remplacer.

Elle choisit les commissaires.

Elle délibère sur les propositions à l'ordre du jour.

Enfin elle prononce souverainement sur les intérêts sociaux, et confère au conseil les pouvoirs nécessaires pour les cas qui n'auraient pas été prévus.

Art. 44. — Les délibérations de l'assemblée, prises conformément aux statuts, obligent tous les sociétaires, même absents ou dissidents.

Elles sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par la majorité des membres composant le bureau.

Art. 45. — Une feuille de présence destinée à constater le nombre des membres de l'assemblée et celui de leurs actions demeure annexée à la minute du procès-verbal. Elle est signée par les actionnaires présents, tant pour eux-mêmes que pour les actionnaires qu'ils représentent.

Art. 46. — Les justifications à faire vis-à-vis des tiers des délibérations de l'assemblée générale résultent des copies ou extraits certifiés conformes par le directeur et un administrateur.

TITRE V.

INVENTAIRES. — COMPTES ANNUELS.

Art. 47. — L'année sociale commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

Le premier exercice comprendra le temps écoulé entre la constitution de la Société et le 31 décembre de l'année suivante.

Art. 48. — A la fin de chaque année sociale, un inventaire de l'actif et du passif est dressé par les soins du conseil. Il est en outre, dressé, tous les six mois, un état de la situation active et passive, conformément aux prescriptions de l'art. 34 de ladite loi du 24 juillet 1867.

Les comptes sont arrêtés par le conseil d'administration, qui peut faire supporter à l'actif les réductions qu'il juge convenables.

Ces comptes sont soumis à l'assemblée générale, qui les approuve ou les rejette, et fixe le dividende après avoir entendu le rapport du conseil et celui des commissaires.

TITRE VI.

PARTAGE DES BÉNÉFICES.

Art. 49. — Sur les bénéfices nets il est prélevé :

1° 5 p. 100 pour constituer le fonds de réserve légale;

2° La somme nécessaire pour servir 5 p. 100 aux actionnaires sur les versements effectués sur les actions, mais sans que l'insuffisance d'un exercice puisse donner lieu à un rappel quelconque sur un autre exercice.

Le surplus est attribué comme il suit :

15 p. 100 aux administrateurs;

3 p. 100 au directeur;

2 p. 100 pour constituer un fonds de retraite et distribuer des gratifications au personnel autre que le directeur;

80 p. 100 aux actionnaires à titre de dividende,

Dans le cas où le directeur serait membre du conseil d'administration, il ne prendrait aucune part dans les 15 p. 100 réservés aux administrateurs et ne recevrait aucun jeton pour sa présence aux réunions du conseil.

Art. 50. — Sur les bénéfices à répartir entre les actionnaires, à titre de dividende, l'assemblée générale pourra prélever, avant toute distribution, une somme destinée à la création d'un fonds de prévoyance, dont elle déterminera le montant.

Art. 51. — Le payement des dividendes se fait annuellement aux époques fixées par le conseil d'administration.

Le conseil pourra néanmoins, dans le courant de chaque année, autoriser la distribution, à titre provisoire, d'un acompte sur le dividende, basé sur les bénéfices réalisés.

Art. 52. — Tout dividende qui n'est pas réclamé dans les cinq ans de son exigibilité est prescrit au profit de la Société.

TITRE VII.

FONDS DE RÉSERVE.

Art. 53. — Le fonds de réserve se compose de l'accumulation des sommes produites par le prélèvement annuel opéré sur les bénéfices en exécution de l'art. 49.

Lorsque le fonds de réserve atteint le quart du fonds social, le prélèvement affecté à sa création cesse d'être obligatoire; il reprend son cours si la réserve vient à être entamée.

En cas d'insuffisance des produits d'une année pour fournir l'intérêt à 5 p. 100 des sommes versées sur les actions, la différence peut être prélevée sur les fonds de prévoyance ou sur la partie du fonds de réserve qui excédera le dixième du fonds social.

L'emploi des capitaux appartenant aux fonds de prévoyance et de réserve est déterminé par le conseil d'administration.

TITRE VIII.

MODIFICATIONS AUX STATUTS.

Art. 54. — L'assemblée générale peut, sur l'initiative du conseil, apporter aux statuts les modifications reconnues utiles.

Elle peut notamment autoriser :

1° L'augmentation du capital social par voie d'apport ou en espèces, ou la diminution du même capital;

2° La prolongation ou la dissolution anticipée de la Société;

3° L'extension des opérations sociales;

4° La fusion avec toute autre Société;

5° La cession, sous forme quelconque, de l'actif mobilier ou immobilier de la Société.

Dans ces divers cas, les convocations doivent contenir l'indication sommaire de l'objet de la réunion.

Les délibérations ne sont valables qu'autant que la moitié du capital social est représentée.

Toutefois, si cette dernière réunion ne pouvait pas aboutir, on pourrait, à vingt jours d'intervalle en convoquer une nouvelle, à laquelle seraient admis les propriétaires de 10 actions au moins; dans ce cas, chaque actionnaire présent aurait autant de voix qu'il posséderait de fois 10 actions, sans pouvoir, cependant, avoir plus de 25 voix en son nom personnel et 50 tant en son nom propre que comme mandataire.

En vertu de la délibération de cette assemblée, le directeur est de plein droit autorisé à consentir les modifications et changements qui en seraient la conséquence et à réaliser les actes qui devront les consacrer.

TITRE IX.

DISSOLUTION. — LIQUIDATION.

Art. 55. — En tout état de cause, mais sur la proposition du conseil, l'assemblée générale peut prononcer la dissolution et la liquidation de la Société.

En cas de perte de moitié du capital social, la dissolution anticipée de la Société peut être prononcée également par une décision de l'assemblée générale.

Le conseil d'administration, dans le cas de perte ci-dessus prévu, est tenu de consulter l'assemblée sur la question de dissolution.

Le mode de convocation et de délibération prescrit par l'art. 54 pour les modifications aux statuts est applicable à ce cas.

La délibération de l'assemblée générale est, dans tous les cas, rendue publique.

Art. 56. — A l'expiration de la Société ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale, sur la proposition du conseil, règle le mode de liquidation, nomme un ou plusieurs liquidateurs et détermine leurs pouvoirs; elle peut autoriser, soit la réalisation ou la vente amiable ou judiciaire de tout l'actif social mobilier et immobilier, soit le transport général par vente ou apport, à une autre Société, des droits et engagements de la Société dissoute, soit enfin tous autres moyens.

Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale se continuent comme pendant l'existence de la Société, l'être moral continue de subsister.

L'assemblée a notamment le droit d'approuver les comptes de la liquidation et d'en donner quittance et décharge.

Elle est convoquée par les liquidateurs, dont la nomination met fin aux pouvoirs des administrateurs.

TITRE X.

CONTESTATIONS.

Art. 57. — Toutes les contestations qui pourront s'élever pendant la durée de la Société ou lors de la liquidation, soit entre les actionnaires et la Société, soit entre les actionnaires eux-mêmes et à raison des affaires sociales, seront jugées conformément à la loi.

Dans le cas de contestations, tout actionnaire doit faire élection de domicile à Paris, et toutes les notifications et assignations seront valablement faites au domicile par lui élu, sans avoir égard à la distance du domicile.

A défaut d'élection de domicile, cette élection aura lieu de plein droit, pour les notifications judiciaires, au parquet de M. le procureur de la République près le tribunal civil de première instance de la Seine.

Le domicile élu formellement ou implicitement, comme il vient d'être dit, entraînera attribution de juridiction aux tribunaux compétents de Paris.

Les contestations touchant l'intérêt général et collectif de la Société ne peuvent être dirigées contre le conseil d'administration, ou un de ses membres, qu'au nom de la masse des actionnaires et en vertu d'une délibération de l'assemblée générale.

Tout actionnaire qui veut provoquer une contestation de cette nature, doit en faire, quinze jours au moins avant l'assemblée générale, l'objet d'une communication au président du conseil, qui est tenu de mettre la proposition à l'ordre du jour de cette assemblée.

Si la proposition est repoussée par l'assemblée, aucun actionnaire ne peut la reproduire en justice dans son intérêt particulier; si elle est accueillie, l'assemblée générale désigne un ou plusieurs commissaires pour suivre la contestation au nom des actionnaires.

Les significations auxquelles donne lieu la procédure sont adressées uniquement aux commissaires, qui sont tenus d'élire un domicile à Paris, où toutes les notifications leur seront valablement faites.

Aucune signification individuelle ne peut être faite aux actionnaires.

En cas de procès, l'avis de l'assemblée devra être soumis aux tribunaux en même temps que la demande elle-même.

TITRE XI.

CONDITIONS DE CONSTITUTION DE LA PRÉSENTE SOCIÉTÉ.

Art. 58. — La présente Société ne sera définivement constituée qu'après :

1° Que toutes les actions auront été souscrites et qu'il aura été versé un quart sur chacune d'elles, ce qui sera constaté par une déclaration notariée, accompagnée d'une liste de souscription et de versement contenant les énonciations légales, et qui sera faite en suite des présents statuts par le fondateur de la Société;

2° Qu'une première assemblée générale, où tous les actionnaires auront le droit d'assister et dont les membres représenteront au moins la moitié du capital social, aura reconnu la sincérité de la déclaration de souscription et de versement, et nommé un ou plusieurs commissaires à l'effet de faire un rapport à la deuxième assemblée générale sur les avantages particuliers résultant des présents statuts;

3° Et qu'une deuxième assemblée générale, constituée de la même manière, aura, après un rapport imprimé, émanant du ou des commissaires, qui sera tenu à la disposition des actionnaires cinq jours au moins avant la réunion, statué sur les avantages stipulés, nommé les commissaires et constaté l'acceptation des administrateurs et des commissaires par eux-mêmes ou leur mandataire.

Les délibérations de ces deux assemblées devront être prises à la majorité des actionnaires présents et dans les conditions prescrites par la loi du 24 juillet 1867.

Les mandataires, qui représenteront des actionnaires à ces deux assemblées générales, pourront être indistinctement choisis parmi les actionnaires ou des étrangers.

Enfin, chaque personne figurant à ces assemblées aura au moins une voix et autant de voix qu'elle représentera de fois dix actions, sans pouvoir cependant avoir jamais plus de dix voix.

Par exception, ces deux assemblées pourront être convoquées chacune, savoir : la première au moins trois jours à l'avance et la seconde au moins huit jours à l'avance, par une seule annonce au *Journal officiel*. Dans le cas où ces deux assemblées ne réuniraient pas la moitié du capital, leurs résolutions ne seraient que provisoires, et il serait procédé comme il est indiqué au 3e paragraphe de l'art. 30 de la loi du 24 juillet 1867.

TITRE XII.

PUBLICATIONS.

Art. 39 et dernier. — Pour faire publier les présents statuts et tous actes et procès-verbaux relatifs à la constitution de la Société, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une expédition, copie ou extrait des présentes.

CHAPITRE V.

Crédit foncier colonial et Crédit agricole.

I. — LÉGISLATION RELATIVE AU CRÉDIT FONCIER COLONIAL.

Sommaire.

31 août 1863. — Décret qui autorise la Société du Crédit foncier colonial.

DÉCRET

NAPOLÉON, etc.,

Par la grâce de Dieu et la volonté nationale, Empereur des Français

A tous présents et à venir, salut :

Vu les art. 6 et 8 du sénatus-consulte du 3 mai 1854;

Vu le décret du 28 février 1852 sur l'établissement des Sociétés de Crédit foncier en France;

Vu la loi du 10 juin 1853 qui modifie le chapitre Ier du titre IV du décret du 28 février 1852 relatif à la purge;

Vu le décret du 26 juin 1854 qui place les Sociétés de crédit foncier dans les attributions du Ministre des finances;

Vu le décret du 24 octobre 1860 qui autorise la Société anonyme formée à Paris sous la dénomination de *Société de crédit colonial;*

Vu la délibération du conseil d'administration de cette Société, en date du 29 janvier 1863;

Vu l'avis du Comité consultatif des colonies, en date du 7 février 1863;

Sur le rapport de notre Ministre de la marine et des colonies et l'avis de notre Ministre des finances,

Notre Conseil d'État entendu,

Avons décrété et décrétons ce qui suit :

Art. 1er. — Les modifications apportées aux statuts de la Société de crédit colonial sont approuvées telles qu'elles sont contenues dans l'acte passé devant Me Cottin et son collègue, notaires à Paris, le 26 août 1863, lequel acte restera annexé au présent décret.

Art. 2. — La Société anonyme, fondée à Paris sous la dénomination de *Société de crédit colonial*, prend le titre de *Société de crédit foncier colonial.*

Art. 3. — En dehors des prêts à l'industrie sucrière, qui font l'objet du § 1er de l'art. 2 des statuts de la Société, la Société de crédit foncier colonial est autorisée :

1° A prêter sur hypothèque aux propriétaires d'immeubles situés dans les colonies, des sommes remboursables par les emprunteurs, soit à long terme, au moyen d'annuités comprenant les intérêts, l'amortissement et les frais d'administration, soit à court terme, avec ou sans amortissement;

2° A acquérir, par voie de cession ou autrement, et à rembourser, avec ou sans subrogation, des créances privilégiées ou hypothécaires dans les conditions déterminées par ses statuts;

3° A prêter aux colonies et aux communes des colonies, avec ou sans hypothèque, soit à long terme, avec remboursement par annuités, soit à court terme, avec ou sans amortissement, les sommes qu'elles auront obtenu la faculté d'emprunter;

4° A créer et à négocier, pour une valeur égale au montant des prêts, des obligations foncières portant un intérêt annuel et remboursables par la voie du tirage au sort, avec la faculté d'y joindre des lots ou primes.

Art. 4. — Les prêts à long terme sont les prêts remboursables au moyen d'annuités calculées, de manière à amortir la dette dans un délai de cinq ans au moins et de trente ans au plus.

Les dispositions spéciales du décret du 28 février 1852 et de la loi du 10 juin 1853 ne sont applicables qu'aux prêts à long terme.

Art. 5. — Les prêts seront réalisés en numéraire.

Le taux de l'intérêt exigible ne pourra dépasser 8 p. 100; la durée du prêt ne pourra dépasser trente années. L'allocation pour frais d'administration ne pourra excéder 1 fr. 20 par an et pour 100 fr.

En cas de remboursements anticipés, la Société a droit à une indemnité calculée à raison de 0 fr. 50 p. 100 sur les termes restant à courir sur la durée du prêt.

Art. 6. — La durée de la Société de crédit foncier colonial est fixée à soixante ans.

Art. 7. — Le capital de garantie de la Société de crédit foncier colonial est fixé à douze millions de francs. Les prêts ne peuvent excéder le décuple du capital social.

Art. 8. — Aucune autre Société de crédit foncier ne sera autorisée pour les colonies de la Martinique et de la Guadeloupe pendant quarante ans à partir de la promulgation du présent décret.

Art. 9. — La Société est tenue de remettre, tous les trois mois, un

extrait de son état de situation au greffe du tribunal civil de première instance de la Seine.

Art. 10. — En outre, la Société devra fournir au Ministre de la marine et des colonies, et au Ministre des finances, tous les mois, les mêmes états présentant la situation de ses comptes, ainsi que le mouvement de ses opérations.

Art. 11. — La gestion de la Société et de ses agences dans les colonies pourra être soumise à la vérification des délégués du Ministre des finances toutes les fois que celui-ci le jugera convenable. Il sera donné à ces délégués communication du registre des délibérations, ainsi que de tous les livres, souches, comptes, documents et pièces appartenant à la Société. Les valeurs de caisse et de portefeuille leur seront également représentées.

Art. 12. — La présente autorisation pourra être révoquée en cas de violation ou de non-exécution des statuts approuvés, sans préjudice des droits des tiers.

Art. 13. — Sont déclarés applicables aux colonies les lois et décrets suivants :

Le décret du 28 février 1852, sur les Sociétés de crédit foncier;

La loi du 10 juin 1853, modifiant le chapitre Ier du titre IV du décret-loi du 28 février 1852, relatif à la purge;

Le décret du 26 juin 1854, qui place les Sociétés de crédit foncier dans les attributions du Ministre des finances.

Art. 14. — Nos Ministres de la marine et des colonies et des finances sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Bulletin des lois*, inséré au *Moniteur*, dans les journaux officiels des colonies et dans les recueils des actes administratifs.

Fait au palais de Saint-Cloud, le 31 août 1863.

NAPOLÉON.

Par l'Empereur :

Le Ministre des finances,
Achille FOULD.

Le Ministre de la marine et des colonies,
Comte P. DE CHASSELOUP-LAUBAT.

II. — LÉGISLATION RELATIVE AU CRÉDIT AGRICOLE.

Sommaire.

28 juillet 1860. Loi approuvant la convention passée entre MM. les Ministres de l'agriculture, du commerce et des travaux publics, et des finances, et les fondateurs de la Société du Crédit agricole. — Texte de cette convention.
30 juin 1860. Exposé des motifs du projet de loi.
17 juillet. Rapport de M. O'Quin au Corps législatif sur ce projet de loi.
16 février 1861. Décret autorisant la Société du Crédit agricole.
22 avril 1865. Décret autorisant des modifications aux statuts.

LOI DU 28 JUILLET 1860.

Loi approuvant la convention passée entre LL. EExc. le Ministre de l'agriculture, du commerce et des travaux publics, et le Ministre des finances, et les fondateurs de la Société du CRÉDIT AGRICOLE.

ARTICLE UNIQUE. — Sont approuvés les art. 2 et 3 de la convention passée entre l'État et les fondateurs de la Société du Crédit agricole, stipulant, au profit de la Société; pendant les cinq premières années seulement, et en cas d'insuffisance de bénéfices annuels, une subvention destinée à la couvrir des frais d'administration et à garantir les intérêts à quatre pour cent du capital social versé, sans que la somme ainsi payée puisse excéder annuellement le chiffre de quatre cent mille francs (400,000 fr.), et sous les conditions contenues auxdits articles.

CONVENTION.

Entre LL. EExc. le Ministre de l'agriculture, du commerce et des travaux publics, et le Ministre des finances, et M. L. Frémy, conseiller d'État en service extraordinaire, et autres fondateurs, d'une Société anonyme sous la dénomination de CRÉDIT AGRICOLE.

Entre les Ministres secrétaires d'État aux départements de l'agriculture, du commerce et des travaux publics, et des finances, agissant au nom de l'État, et sous la réserve de l'approbation des présentes par décret de l'Empereur et par la loi, en ce qui concerne la clause financière,

D'une part;

Et MM. Frémy (Louis), conseiller d'État en service extraordinaire; baron de Soubeyran; Leviez, maître des requêtes en service extraordinaire; Banès, ancien directeur de la Compagnie du chemin de fer de Paris à Orléans; Bartholony (François), président de la Compagnie du chemin de fer de Paris à Orléans; comte Benoist d'Azy, ancien représentant; comte Branicki (Xavier); Dailly, maître de poste, à Paris; Darblay aîné, ancien député; Dumas, sénateur, membre de l'Institut, ancien ministre de l'agriculture et du commerce; Firino, ancien receveur général; Fontenilliat, receveur général de la Gironde, régent de la Banque de France; Hailig, ancien président de la Chambre des notaires de Paris; Hély d'Oissel, ancien conseiller d'État; Latimier du Clésieux, receveur général des Côtes-du-Nord; Magne (Alfred), receveur général du Loiret; Pereire (Émile), administrateur du Crédit mobilier, président de la Compagnie des chemins de fer du Midi; baron de Pérignon, ancien conseiller d'État; vicomte de Rainneville, ancien conseiller d'État; prince Sapieha; Thibault, ancien notaire à Paris; West, ancien président de la Compagnie du chemin de fer de Strasbourg à Bâle; Wolowski, membre de l'Institut, ancien représentant, professeur de législation industrielle au Conservatoire des arts et métiers, administrateurs du Crédit foncier de France;

Cotelle, notaire honoraire; Darblay jeune, député au Corps législatif, censeur à la Banque de France; Paravey, ancien conseiller d'État, censeurs au Crédit foncier de France;

Agissant en qualité de fondateurs d'une Société anonyme projetée, ayant pour but l'organisation du crédit agricole,

D'autre part,

Il a été dit et convenu ce qui suit :

Art. 1er. — Les fondateurs ci-dessus nommés s'engagent à former, sous l'approbation du Gouvernement, une Société anonyme ayant pour objet de procurer des capitaux ou des crédits à l'agriculture et aux industries qui s'y rattachent, et de faire, avec une autorisation spéciale, toutes les opérations ayant pour but de favoriser le défrichement ou l'amélioration du sol.

Art. 2. — Dans le cas où les bénéfices annuels de la Société ne suffiraient pas pour la couvrir : 1° des frais d'administration; 2° des intérêts au taux de 4 p. 100 du capital social versé, la différence sera payée par l'État à la Société, sans que la somme qui serait ainsi payée puisse excéder annuellement le chiffre de 400,000 fr.

L'engagement qui précède recevra son application pendant cinq années, qui courront à dater du décret de l'approbation des statuts.

Les pertes éprouvées par la Société anonyme, par suite de non-remboursement en principal ou intérêts des sommes prêtées, restent à sa charge exclusive. Dans les comptes à intervenir entre l'État et la

Compagnie, les sommes non remboursées seront considérées comme reçues.

Art. 3. — La Compagnie sera tenue d'établir vis-à-vis de l'État, et sous le contrôle de l'administration supérieure, le compte des frais d'administration et les produits nets de l'entreprise.

Art. 4. — La présente convention sera passible du droit fixe de 1 fr.

EXPOSÉ DES MOTIFS.

D'un projet de loi portant approbation d'une convention passée entre l'État et les fondateurs de la Société du Crédit agricole (*Annexe au procès-verbal de la séance du* 30 *juin* 1860, *au Corps législatif*).

MESSIEURS,

Dans une Exposition récemment close, l'agriculture vient de montrer à la France tous les progrès qu'elle a pu faire depuis quelques années. La comparaison du passé avec le présent a fait naître bien des espérances pour l'avenir. L'amélioration des races d'animaux, la supériorité des reproducteurs, le perfectionnement des instruments aratoires, l'invention de nouvelles machines destinées à remplacer la main-d'œuvre devenue plus rare et plus coûteuse (éléments de succès qui nous manquaient et conquis aujourd'hui par le travail), sont les garanties d'une marche rapide vers une infaillible prospérité.

Mais on a dû remarquer en même temps que ces progrès n'avaient été tentés et obtenus que par cette classe d'agriculteurs qui peuvent disposer de capitaux; le travail ne suffit pas si le capital ne lui vient en aide pour sortir de l'ornière suivie. Le petit cultivateur n'a figuré dans cette Exposition que pour admirer, et sentir plus vivement le regret de ne pouvoir se procurer les types reproducteurs, les engrais étrangers et les moyens mécaniques qui épargnent la fatigue et le temps; c'est à lui fournir ces avantages qu'il faut songer aujourd'hui. Depuis longtemps, d'ailleurs, l'attention du Gouvernement avait été appelée sur les difficultés que rencontrent les cultivateurs qui veulent obtenir les fonds ou le crédit nécessaires à leurs opérations. Tous les organes de l'agriculture ont fait entendre cette plainte; le Conseil général et les Chambres d'agriculture, les conseils généraux des départements, les comices agricoles, les journaux économistes, ont signalé les embarras que l'absence de crédit apportait dans les affaires de la culture.

Ils ont dit : Les capitaux ne manquent pas dans les campagnes. Il y a quelques années encore, les épargnes, les économies, étaient l'objet de transactions en prêts hypothécaires ou par actes sous seing privé;

mais elles ont pris une autre direction : les caisses d'épargne, les conversions des livrets en inscriptions sur le Grand-Livre, les emprunts nationaux, les obligations et même les actions de chemins de fer, ont offert l'occasion de placements plus avantageux et surtout plus commodes pour la perception régulière des intérêts, la négociation et le remboursement du capital. On ne prête donc plus par acte sous signature privée. Le prêt hypothécaire ne peut être fait que pour une longue échéance, et alors il devient une longue gêne pour le débiteur qui ne peut s'en libérer, le créancier usant du droit que lui donne la loi, de stipuler le terme en sa faveur (art. 1187, C. Nap.).

Si le prêt hypothécaire est consenti pour un court délai, les droits d'enregistrement, les honoraires du notaire, les frais d'inscription ou de quittance, de radiation et de mainlevée, venant s'ajouter à l'intérêt, rendent le prêt onéreux, ruineux, impossible, sans compter les craintes qu'inspirent l'éventualité de poursuites à défaut de payement, les lenteurs et les incertitudes des ordres et contributions. Quant aux valeurs de crédit, l'agriculture ne peut y avoir recours ; elles ne sont point admises dans la circulation. Le commerçant du rang le plus inférieur, sans autre garantie que des marchandises qu'il peut faire disparaître, et la contrainte par corps qui ne peut être prononcée pour somme inférieure à deux cents francs, et pour trois mois seulement si la somme n'excède pas cinq cents, trouve crédit pour les valeurs qu'il crée; il rencontre comme intermédiaires des comptoirs d'escompte, et sa signature est admise ainsi par la Banque, qui lui ouvre sa caisse. Il peut même emprunter sur gage par consignation dans les magasins généraux. Le cultivateur, dont la position est plus stable, l'industrie plus paisible, moins éventuelle, propriétaire de troupeaux, de récoltes, d'un mobilier de culture et souvent même de pièces d'héritages, voit sa signature refusée pour les valeurs de circulation ; elle n'a pas cours à la Banque; il est obligé de simuler la remise de place en place pour créer la lettre de change, et s'il rencontre des intermédiaires qui donnent leur garantie à ses valeurs, ce n'est qu'au prix de commissions onéreuses et usuraires.

Il ne peut emprunter sur gages; car il ne peut déplacer ses récoltes, souvent pendantes par racines, ses animaux de culture et ses troupeaux : il y a donc pour lui impossibilité de se procurer le crédit à court terme; c'est-à-dire le crédit de 90 jours; il peut cependant en avoir besoin pour l'acquisition des objets nécessaires à son exploitation et aux améliorations qu'il veut introduire.

Des objections nombreuses peuvent être faites à ces plaintes; mais elles servent plutôt à expliquer les causes naturelles et inévitables de cet état de choses qu'à y porter un remède efficace.

Parmi tous les projets auxquels a donné lieu la question posée, et

que l'Administration a dû examiner avec l'attention qu'ils méritaient, on s'est arrêté à l'idée qui a paru la plus simple et la plus praticable : provoquer la formation d'une Société anonyme, fondant un établissement financier dont l'objet serait de procurer des capitaux ou des crédits à l'agriculture et aux industries qui s'y rattachent, en faisant ou en facilitant par sa garantie l'escompte ou la négociation d'effets exigibles, au plus tard, à 90 jours; d'ouvrir des crédits ou de prêter à plus longue échéance, mais sans dépasser trois années, sur nantissement ou autre garantie spéciale; de recevoir des dépôts avec ou sans intérêt; d'ouvrir des comptes courants; d'opérer des recouvrements, et de faire, avec l'autorisation du Gouvernement, toutes autres opérations ayant pour but de favoriser le défrichement ou l'amélioration du sol, l'accroissement et la conservation de ses produits et le développement de l'industrie agricole.

Des hommes connus par leur habileté et leur loyauté financières ont entendu cette bonne inspiration; ils ont déjà donné des preuves de leur dévouement aux bienveillantes intentions de l'Empereur, en fondant le *Crédit foncier de France :* aujourd'hui, ils acceptent la mission de fonder la *Société du Crédit agricole.*

Par la convention dont la ratification vous est demandée aujourd'hui, ils s'engagent à former dans ce but une Société anonyme. Ses statuts, qui devront être discutés en Conseil d'État, conformément à l'art. 37 du Code de commerce, auront pour principal but d'assurer, à ceux au secours desquels on entend venir, l'argent, les ressources et le crédit, aux conditions les plus favorables et au meilleur marché qu'il sera possible. Bien que le siège de la Société soit à Paris, elle se propose d'établir des sous-comptoirs partout où le besoin s'en fera sentir.

Déjà, pour garantir la fidèle exécution de ses engagements et la loyauté de ses opérations, la Société ne se place pas seulement sous le patronage de l'État, mais encore sous sa surveillance quotidienne et son contrôle immédiat; tout en conservant son individualité, et sans se confondre avec le *Crédit foncier,* elle en accepte, pour son administration, tout le personnel dirigeant. Le gouverneur et les sous-gouverneurs du Crédit foncier, nommés par l'Empereur, seront à la tête du nouvel établissement : nous avons vu dans cette organisation plus qu'une raison d'économie : nous y avons trouvé un gage de modération et de désintéressement.

Mais si la Société a bien compris qu'il y avait là plutôt un service à rendre qu'une spéculation à faire, elle a demandé à ne pas être seule exposée à des sacrifices que l'expérimentation des premières années pourrait lui imposer. Il y a dans la première exécution de ce projet un inconnu qui, nous devons l'espérer, tournera à l'avantage commun. L'expérience, toutefois, peut amener un résultat non prévu, et les

améliorations à introduire dans l'agriculture sont si intimement liées à la prospérité de l'Empire, que le Gouvernement n'a pas dû hésiter à prendre sa part de responsabilité dans l'essai réclamé par l'intérêt général.

Tels sont les motifs qui ont dicté l'art. 2 de la convention. Vous devrez remarquer que la convention stipulée n'est qu'éventuelle, et pour le cas seulement où les bénéfices annuels ne couvriraient pas les frais d'administration et l'intérêt à 4 p. 100 du capital social *versé*. Or, le capital social ne sera versé qu'au fur et à mesure des besoins de la Société, c'est-à-dire selon le nombre et l'importance de ses opérations, et cet accroissement en nombre et en importance serait alors le moyen et la preuve d'un succès qui rendrait impossible le risque de la subvention. Quelque inférieur que soit, au surplus, le bénéfice annuel, eu égard aux frais d'administration et à l'intérêt du capital versé, jamais la contribution du Trésor ne pourra s'élever au-dessus de quatre cent mille francs, et c'est avec raison que nous avons dit que le Gouvernement ne prenait qu'une part de responsabilité.

Ce n'est pas seulement par un maximum de subvention que le risque est limité, il l'est encore par le nombre d'années. La garantie d'intérêt s'arrête aux cinq premières années : dans presque toutes les entreprises où cette garantie est promise, elle s'étend à toute la durée. Enfin, et par une exception à ce qui est admis dans le droit commun, pour le fonctionnement de la garantie de l'État, les bénéfices ne seront point calculés déduction faite des pertes. Le Trésor ne pourra jamais souffrir des imprudences ou des négligences de la Société. La perte des capitaux prêtés n'empêchera pas la perception des escomptes et des intérêts d'être comptée entièrement comme constituant le bénéfice, sans compensation avec les sommes non remboursées.

Resserrée dans ces bornes étroites et dans ces cas définis et prévus, la subvention n'est plus, pour ainsi dire, qu'un témoignage d'intérêt ou un encouragement. Les chances du risque deviennent bien rares et presque improbables. Réduite dans sa durée et son étendue, la garantie est une justice que l'État ne pouvait refuser au dévouement de la Société, l'art. 3 réservant d'ailleurs à l'administration supérieure une intervention qui sauvegarde les intérêts et les droits du Trésor.

En adoptant la loi qui lui est proposée, le Corps législatif prouvera une fois de plus qu'il partage la sollicitude de l'Empereur pour l'agriculture, dont les efforts redoublés ont si bien mérité du pays, et, quel que soit le résultat, de l'entreprise, il aura fait taire des plaintes trop souvent répétées pour que les besoins qu'elles signalent ne soient pas réels et ne réclament pas une prompte satisfaction.

Signé à la minute :

SUIN, conseiller d'État, rapporteur. — Comte DUBOIS, conseiller d'État. — DE BOUREUILLE, conseiller d'État.

RAPPORT

Fait au nom de la Commission (1) *chargée d'examiner le projet de loi portant approbation d'une convention passée entre l'État et les fondateurs de la Société du Crédit agricole,*

PAR M. O'QUIN,

Député au Corps législatif.

(Annexe au procès-verbal de la séance du 17 juillet 1860, au Corps législatif.)

MESSIEURS,

Depuis longtemps, la situation de l'agriculture en France est pour les économistes un sujet de sérieuses préoccupations. Les charges dont l'impôt foncier grève la propriété agricole, le taux élevé des droits de mutation sur les immeubles, qui, combinés avec la législation relative aux partages, absorbent sa valeur en capital au bout d'une période de temps assez restreinte, une dette hypothécaire dont le fardeau s'aggrave sous l'influence du morcellement du sol, la disproportion notable qui existe entre le prix de la terre et son revenu, l'imperfection des modes de culture, qui paralyse le développement de la production, enfin, l'éloignement des capitaux, de toutes parts sollicités par les placements industriels et par la spéculation, voilà quelques-unes des causes, bien des fois signalées, des embarras sous lesquels l'agriculture se débat.

Venir en aide à l'industrie nourricière que tous les peuples ont honorée comme le plus noble et le plus utile des arts, et qui est le plus solide fondement de la prospérité des États, a toujours paru aux gouvernements un devoir impérieux autant qu'un intérêt pressant. Celui qu'ont acclamé les millions de voix de l'agriculture pouvait moins que tout autre méconnaître ses besoins.

Aussi, l'un des premiers actes du prince dont les habitants de nos campagnes ont salué l'avènement avec tant d'enthousiasme a-t-il été de prendre l'initiative d'une mesure dont ils gardent le souvenir, et de provoquer le dégrèvement de la contribution foncière. Plus tard, poursuivant résolument son œuvre, l'Empereur jetait les bases d'une grande institution de crédit, destinée à fournir à la propriété foncière les moyens de transformer sa dette, et de conquérir, par un amortissement à long terme, sa complète libération. Il imprimait en même temps aux progrès de la viabilité un merveilleux essor, couvrant la France de ces chemins de fer qui relient l'un à l'autre les points les plus distants

(1) Cette commission est composée de MM. Roques-Salvaza, *président;* O'Quin, *secrétaire;* le baron de Benoist, Durand, Josseau, Le Mélorel de La Haichois, Quesné.

entre eux du territoire de l'Empire, et veillant avec une constante sollicitude à l'amélioration des voies secondaires de communication qui convergent vers ces grandes artères. Aujourd'hui, enfin, son gouvernement vous propose de concourir à la fondation d'une institution de crédit agricole, c'est-à-dire à la solution d'une des questions les plus délicates dont se complique le problème de l'émancipation de l'agriculture.

Question bien ardue, en effet, à en juger par l'impuissante multiplicité des systèmes mis en avant pour la résoudre, et qu'on serait tenté de considérer comme la pierre philosophale de l'économie politique, si l'exemple de contrées où d'ingénieuses combinaisons ont pu être heureusement réalisées dans cet ordre de faits ne tenait les esprits réfléchis en garde contre des fins de non-recevoir trop absolues. Précisons-en nettement les termes, afin d'en apprécier l'importance aussi bien que la difficulté.

S'il dépend des gouvernements d'arriver, au moyen d'une sévère économie et de l'adoption de sages mesures financières, à alléger, comme le nôtre l'a déjà fait et voudrait, nous n'en saurions douter, pouvoir le faire encore, le fardeau de la contribution directe qui pèse sur la propriété agricole; s'il est permis de concevoir une transformation du droit sur les mutations qui, sans diminuer les ressources du Trésor, et par cela seul qu'une partie de la matière imposable cesserait d'échapper à l'impôt, le répartirait d'une manière plus équitable pour les immeubles, il est infiniment moins aisé, sinon d'imaginer, du moins d'appliquer avec succès des combinaisons de nature à ramener vers l'agriculture le capital qui s'en éloigne.

S'agit-il d'immobiliser ce capital par un prêt à long terme consenti moyennant des garanties hypothécaires, l'incertitude qui plane dans un grand nombre de cas sur l'assiette de la propriété, l'écart considérable qui existe entre le revenu net de la terre et l'intérêt à servir au prêteur, l'impossibilité où se trouve souvent le propriétaire, sans cesse menacé par les sinistres, par les crises météorologiques, par la dépréciation des cours, en un mot par une foule de causes de force majeure, de tenir à jour fixe les engagements contractés, toutes ces circonstances rendent l'opération périlleuse pour le bailleur de fonds, et l'obligent à imposer à l'emprunteur des conditions dont la rigueur a de quoi l'effrayer. Le Crédit foncier n'a cependant pas reculé devant les dangers de l'entreprise, et si, dès le début, il ne s'est engagé dans la voie qui lui était ouverte qu'avec une prudente réserve, maintes fois taxée d'impuissance, il doit, nous a-t-on dit, à cette circonspection si mal interprétée, d'avoir victorieusement traversé la période de fondation, toujours critique pour un établissement naissant, et d'être arrivé à celle de développement. Sûr, dès aujourd'hui, de vivre; bien mieux, arrivé à

une prospérité qu'atteste le cours de ses valeurs, c'est sans doute à des opérations quelque peu étrangères au but primitif de son institution qu'il a demandé ses ressources. Mais, loin de lui en faire un reproche, il y a lieu, a-t-on ajouté, de s'applaudir de ses succès, car, désormais dégagé des obstacles qui ont d'abord entravé sa marche, ce grand établissement pourra venir plus efficacement au secours de la propriété foncière, mettre à un prix moins élevé les services qu'il lui rendra, et atténuer au lieu de l'exagérer, comme il l'a fait dans le principe, la sévérité de ses statuts.

Ce serait, toutefois, gravement méconnaître le but et le mode d'action du Crédit foncier que d'attendre de lui des bienfaits que les termes de ses règlements ne permettent pas d'en espérer. On a trop oublié qu'il n'a pas été créé pour avancer des fonds au cultivateur, au fermier, même à l'industriel pouvant lui offrir le gage d'une usine. C'est à la propriété foncière, régulièrement assise, fructueusement exploitée, présentant, avec la garantie hypothécaire, la certitude de l'exécution à terme fixe des engagements qu'elle contracte, c'est à la propriété ainsi constituée que le Crédit foncier peut seulement consentir ses prêts. Quant à accorder à l'agriculteur, sans autre sécurité que celle d'une obligation chirographaire, des avances semblables à celles que le commerçant obtient de la Banque de France, à lui procurer de l'argent à courte échéance, en échange d'effets revêtus d'une ou de plusieurs signatures ; à fonder, en un mot, le Crédit agricole, le Crédit foncier s'est souvent entendu reprocher de ne l'avoir pas fait, tant on ignorait qu'il lui était interdit de le tenter.

Mettre à la disposition de l'agriculture ce puissant agent de production, cet irrésistible levier qui de nos jours remue le monde, voilà donc le problème à résoudre; c'est une transformation complète à introduire dans les habitudes du capital. Le capital, entreprenant et hasardeux lorsqu'il est soutenu par la confiance et sollicité par l'appât de brillants résultats, demeure inaccessible à qui ne lui offre que des sécurités douteuses avec la perspective de modestes bénéfices. L'espoir chimérique d'intérêts fabuleux le rend parfois téméraire jusqu'à la folie ; mais il exige d'autant plus de sécurité qu'on lui promet moins d'avantages. Or, si l'on examine les conditions que lui offre aujourd'hui l'agriculture et celles qu'il trouve dans la spéculation et dans l'industrie, on se rendra facilement raison du peu d'attraits qu'il éprouve pour la première.

Entre la valeur de la propriété agricole et le revenu net qu'elle produit, il existe, nous l'avons dit, une disproportion marquée. Sans doute, celui qui exploite directement et de ses propres mains un domaine rural, peut parvenir, à force de soins et d'intelligence, à retirer de son capital engagé un intérêt égal ou même supérieur à 5 p. 100 ; mais ce revenu

n'est pas uniquement celui de la terre, et le salaire du travail doit en être déduit. Quant au propriétaire qui ne fait point valoir son immeuble par lui-même, il ne retire pas, en moyenne, un intérêt de plus de 2 1/2 à 3 p. 100 de son prix d'acquisition. La propriété foncière présente, il est vrai, d'autres avantages, qui compensent pour celui qui la détient l'exiguïté de ses profits : elle lui assure, avec une stabilité plus grande et une garantie contre les chances de perturbations sociales, cette considération qui s'est de tout temps attachée au titre de propriétaire. Reste toujours que le rendement des capitaux qu'elle représente demeure de beaucoup inférieur à celui des placements mobiliers. L'instabilité des produits, conséquence inévitable des circonstances atmosphériques qui influent sur l'agriculture, vient nécessairement augmenter sa gêne, et lui rend d'autant plus difficile l'accomplissement régulier des engagements par elle acceptés. Aussi le capital, loin de la secourir dans ses besoins, la délaisse pour chercher dans les entreprises industrielles et commerciales, ainsi que dans la spéculation, un emploi plus avantageux et des échéances mieux assurées. Le cultivateur se voit donc le plus souvent privé d'un instrument de travail indispensable; il se trouve dans l'impossibilité d'améliorer sa culture, d'augmenter le rendement de son domaine, soit par l'amendement du sol, par l'achat d'engrais artificiels, ou par la création d'une plus grande abondance de fumier, soit par l'acquisition de machines perfectionnées. La hausse des salaires, qui tend à se généraliser sous l'empire de faits économiques spéciaux, accroît encore les difficultés contre lesquelles il lutte, et l'agriculture, réduite aux abois, n'inspire plus à l'habitant des campagnes qu'un sentiment de profond découragement, en même temps que le désir d'aller chercher au sein des cités populeuses ou sur de lointains rivages la vie facile qu'elle refuse à ses enfants. De là, un mouvement d'émigration vers les villes, qui est un des symptômes les plus alarmants de notre époque, et, dans certaines contrées de la France, cet abandon en masse du sol natal, qui dépeuple notre pays au profit des colonies du Nouveau-Monde. L'agriculture, dont les souffrances sont une des principales causes de ce déplacement de population, en subit fatalement le contre-coup, et, après avoir manqué des ressources nécessaires pour amender la terre, elle est menacée de manquer des bras indispensables pour la cultiver.

Ce tableau, qui, du moins pour certaines contrées, n'est que trop fidèle, rend raison de l'éloignement que le capital éprouve pour l'agriculture et du peu de confiance de ses dispensateurs dans la responsabilité du cultivateur. Il explique pourquoi aucun des mille systèmes inventés pour mettre le crédit à sa portée, n'a séduit jusqu'à ce jour les financiers, et comment le Gouvernement se voit contraint, en l'absence de toute initiative privée, à intervenir dans la fondation d'une Société placée sous son patronage.

« Il faut, a dit l'Empereur dans sa mémorable lettre du 5 janvier « 1860, faire participer l'agriculture aux bienfaits des institutions de « crédit. » Cette promesse, dictée par la haute sollicitude qui veille sur tous les grands intérêts nationaux, l'État pouvait-il, pour la dégager, ouvrir le Trésor public aux cultivateurs? Pouvait-il, après avoir discuté leur solvabilité, leur accorder, en échange de sécurités convenables, l'avance des fonds dont ils ont besoin, soit en argent, soit en valeurs négociables? Imagine-t-on l'État se faisant banquier de l'agriculture, ou concourant, par une garantie indéterminée, à lui procurer le capital qui lui fait défaut? Poser de pareilles questions, c'est les résoudre; et il s'est trouvé des théoriciens qui ont admis la possibilité de l'action directe de l'État en ces matières; l'absurdité des conséquences immédiates de leurs systèmes suffit pour en montrer l'inanité.

Entre l'abstention imposée à l'État par les principes d'une saine économie politique et l'absence de toute initiative individuelle, il existait un terme moyen auquel le sentiment profond des souffrances de l'agriculture et le désir ardent de lui venir en aide a décidé le Gouvernement à recourir à la fondation d'une de ces Sociétés mixtes dont il existe déjà plus d'un exemple et qui, participant aux avantages matériels et moraux qu'assure son concours, n'engagent cependant sa responsabilité que dans des limites précises. Le Crédit foncier de France lui offrait le type et lui a fourni les éléments d'une institution de ce genre. Fondé par l'intervention du Gouvernement, subventionné par lui dès le principe, dirigé par un gouverneur qu'il nomme ou révoque à son gré, le Crédit foncier constitue néanmoins une industrie privée, qui s'administre librement, vit de ses propres ressources, et ne peut, en aucun cas, faire peser une charge nouvelle sur le Trésor public.

A l'appel pressant qui leur a été adressé pour la formation d'une Société de crédit agricole, les honorables membres du conseil d'administration du Crédit foncier, sans se dissimuler les difficultés que présente une pareille tentative, ont cependant répondu par un acquiescement, dicté par le désir de seconder les vues du Gouvernement, plutôt que par l'espoir de faire, surtout dans le principe, une opération lucrative. C'est ainsi que s'est fondée une Société anonyme dont le Conseil d'État a approuvé les statuts, non sans y introduire d'importantes modifications, et avec laquelle le Ministre de l'agriculture, du commerce et des travaux publics, et celui des finances, ont conclu, au nom de l'État, une convention que le Gouvernement vous demande de sanctionner.

La Société est constituée au capital social de 20 millions, divisé en 40,000 actions de 500 francs chacune. La moitié des actions seulement sera d'abord émise; et sur leur montant total, qui s'élève à 10 millions, 2 millions seront immédiatement versés. Le reste demeurera exigible au fur et à mesure des appels faits par le conseil d'administration. Néan-

moins, chaque actionnaire sera tenu de fournir à la Compagnie une garantie en valeurs pour le payement des trois dixièmes complétant la moitié du prix de ses actions.

La Société du Crédit agricole, bien que parfaitement distincte de celle du Crédit foncier, est dirigée par le gouverneur et les sous-gouverneurs de cet établissement, ce qui établit entre les deux institutions un lien utile et sans nulle solidarité d'intérêts.

Voilà pour l'organisation de la Société; voyons maintenant quel en sera le fonctionnement.

La Société a pour objet de procurer des capitaux ou des crédits à l'agriculture et aux industries qui s'y rattachent, en faisant ou en facilitant par sa garantie l'escompte sur la négociation d'effets exigibles au plus tard à quatre-vingt-dix jours; d'ouvrir des crédits ou de prêter à plus longue échéance, mais sans dépasser trois années, sur nantissement ou autre garantie spéciale; de recevoir des dépôts, avec ou sans intérêts, sans pouvoir excéder une fois et demie le capital réalisé ou représenté par des titres déposés entre les mains de la Société; d'ouvrir des comptes courants; d'opérer des recouvrements, et de faire, avec l'autorisation du Gouvernement, toutes autres opérations ayant pour but de favoriser le défrichement ou l'amélioration du sol, l'accroissement de ses produits et le développement de l'industrie agricole.

Elle choisira dans les départements des représentants qui lui offriront une responsabilité suffisante et dont la fonction sera de lui garantir la solvabilité de l'emprunteur. C'est à cet intermédiaire que le cultivateur devra s'adresser pour obtenir le crédit dont il aura besoin. L'intermédiaire, propriétaire, banquier, agent d'affaires ou autre, s'il juge qu'il y a lieu de faciliter l'escompte du billet souscrit entre ses mains, le cautionnera par sa signature, et la Société agricole, acceptant ce papier sur la garantie de son correspondant, l'endossera à son tour. L'effet, ainsi revêtu des trois signatures exigées par la Banque de France, sera admis à l'escompte par cet établissement, et, au moyen de cette combinaison, le cultivateur disposera du crédit que le négociant seul obtenait jusqu'à ce jour.

On voit que la Société de crédit agricole ne jouera dans ce cas d'autre rôle que celui d'endosseur, et que le capital réalisé entre ses mains ne sera autre chose qu'un fonds de garantie. C'est à la Banque, c'est-à-dire au grand réservoir des capitaux en France, qu'elle puisera l'argent demandé par le cultivateur. Pour prix de ce service, elle exigera de l'emprunteur, outre l'intérêt perçu par la Banque à l'escompte, un double droit de commission, l'un à son profit, l'autre prélevé pour indemniser l'intermédiaire. Les effets ainsi souscrits seront remboursables à l'échéance de 90 jours.

C'est là, on le sait, l'échéance la plus longue admise par les statuts

de la Banque de France. Le terme, toutefois, serait le plus souvent trop court pour le cultivateur, et l'offre d'un crédit limité à trois mois serait avec raison regardée par lui comme inacceptable, si la Société agricole, au moyen d'un système de renouvellements échelonnés, ne lui accordait au besoin une plus grande latitude. Dans ce cas, on le comprend sans peine, le droit de commission supporté par l'emprunteur sera un peu plus élevé, quoique restant de beaucoup inférieur au montant des remises que les banquiers exigent du commerce pour une série de renouvellements d'égale durée. Un traité conclu entre la Banque et la Société du Crédit agricole assurera la régularité de ces diverses opérations.

Ainsi, faire admettre à l'escompte de la Banque de France le papier de l'agriculture, comme elle reçoit celui du commerce, et lui accorder pour le remboursement des termes plus éloignés que celui qu'a déterminé la loi de cet établissement, voilà un des services que se propose de rendre la Société agricole. Mais son cercle d'action ne sera pas restreint à ces étroites limites. Souvent elle interviendra en faveur de la propriété agricole, pour lui fournir ces secours qu'elle attendait du Crédit foncier, et que la lettre comme l'esprit des statuts de cette institution commandaient de lui refuser. Supposez, par exemple, un domaine rural, en état d'exploitation productive, et dont le détenteur est dans l'impuissance de fournir les justifications régulières de propriété que le Crédit foncier exige; ou bien une propriété industrielle, d'un revenu assuré, à laquelle les statuts du Crédit foncier ne permettent, en aucun cas, de consentir un prêt; ou bien enfin, une terre inculte, susceptible d'une mise en valeur qui payerait largement l'intérêt du capital engagé, mais à laquelle le Crédit foncier ne saurait en faire l'avance, parce qu'elle est actuellement improductive; le Crédit agricole pourra leur venir en aide, comblant ainsi, au grand profit de l'agriculture, la lacune laissée par l'institution à laquelle il viendra se juxtaposer.

Ce dernier genre d'opérations a paru à la majorité de votre Commission constituer, quant à présent, l'utilité principale de la Société projetée. N'eût été cette perspective ouverte au Crédit agricole et la possibilité qu'il rende des services dans cet ordre de faits, la majorité de la Commission aurait hésité à accepter, même sous la réserve de modifications profondes, un projet qu'elle avait accueilli avec un médiocre enthousiasme, avant que l'étude des statuts le lui eût montré sous ce jour un peu nouveau pour elle. En effet, les opérations d'escompte que nous avons d'abord décrites pourront être au début assez rares, car les intermédiaires y regarderont à deux fois avant de se porter garants, vis-à-vis du Crédit agricole, de la solvabilité et de l'exactitude de débiteurs souvent incapables, malgré toute leur bonne volonté, d'une régularité quelconque dans leurs payements. Il en serait autrement peut-être si, par une modification des prescriptions du Code Napoléon relatives

au nantissement, l'agriculteur pouvait engager ses bestiaux, ses récoltes, ses instruments, sans se dessaisir des objets ainsi donnés en gage. Mais cette disposition, bien que soumise en même temps que la convention qui nous occupe à l'examen du Conseil d'État, n'a pu être considérée, à raison de l'importante innovation qu'elle introduirait dans notre législation civile, comme l'appendice d'un projet de loi spécial.

L'opinion que nous venons de reproduire a trouvé, nous devons le dire, des contradicteurs au sein de la Commission. Sans doute, ont-ils objecté, les intermédiaires désignés par le Crédit agricole n'accorderont pas leur garantie à tout venant et n'interviendront pas en faveur d'un cultivateur obéré. Si l'on attend de cette institution qu'elle vienne en aide aux insolvables, ou qu'elle mette le crédit à la disposition d'hommes qui en seraient notoirement indignes, on se berce d'une chimère. Le crédit n'est pas fait pour ceux qui n'offrent pas de garanties et qui ne sauraient remplir les engagements qu'ils ont contractés. Le capitaliste ne donne pas ses fonds, il les prête, et chercher une institution qui puisse confier le capital aux mains de celui qui ne peut le rembourser, c'est vouloir réaliser une utopie. Mais tous les cultivateurs ne sont heureusement pas dans une situation telle qu'un crédit ne puisse leur être ouvert sans péril. Il en est dont la moralité, l'aisance, les habitudes de travail et de régularité, offrent aux yeux des gens d'affaires qui les entourent des garanties au moins égales à celles du négociant le plus exact. Des besoins passagers les atteignent souvent; parfois même le petit capital qu'ils demandent leur est indispensable pour réaliser une spéculation avantageuse, une de ces spéculations, bien entendu, dont vit l'agriculture, — et qui ne présentent aucune des chances mauvaises des affaires qu'on désigne d'ordinaire sous ce nom, — par exemple, l'achat ou l'engraissement des bestiaux. Eh bien, ces agriculteurs obtiendront facilement du Crédit agricole des avances que les banques privées ne leur refusent pas aujourd'hui, mais qu'elles mettent à un prix bien autrement élevé. Tous les jours se produisent des emprunts de ce genre, et la Société du Crédit agricole ne fera qu'en augmenter le nombre. Elle généralisera, au grand profit de l'agriculture, des opérations jusqu'ici trop restreintes; elle initiera le cultivateur aux habitudes d'exactitude; elle lui apprendra à apprécier sa signature à l'égal de celle du commerçant, à la respecter comme lui. Ainsi sera résolu, non dans un jour, sans doute, mais dans un avenir bien plus prochain qu'on ne le suppose, ce problème qu'on déclare insoluble; ainsi sera fondé dans notre pays le crédit agricole.

Pourquoi donc, ont ajouté les membres de la minorité, qu'anime une foi plus vive dans l'avenir de l'institution projetée, pourquoi la France serait-elle à tout jamais déshéritée du bienfait d'institutions qui se sont depuis longtemps naturalisées dans d'autres pays? Des établissements

de crédit agricole fonctionnent, en effet, au grand avantage de l'agriculture, dans le duché de Bade, dans le Wurtemberg, en Bavière, en Russie, dans la Hesse-Darmstadt, en Irlande, en Écosse, aux États-Unis (1). Ces banques, soit qu'elles soient exclusivement fondées sur le crédit personnel, soit qu'elles présentent un caractère mixte, font des avances au propriétaire, au cultivateur, au petit marchand, et même à l'ouvrier, à un taux d'intérêt qui ne dépasse jamais 6 p. 100, et qui descend pour certains d'entre eux jusqu'à 3 1/2. Elles ont pour principal objet de faciliter les transactions sur les bestiaux, et à ce point de vue elles rendent des services signalés. Les mêmes besoins existent en France, et l'agriculteur qui les éprouve ne peut se procurer l'argent qui lui manque qu'à un prix usuraire. Qu'on lui offre les facilités que les cultivateurs trouvent dans les contrées où existent des Sociétés de crédit agricole, et, pour en profiter, il saura se soumettre aux exigences qu'elles imposent.

Sans rechercher jusqu'à quel point la législation des pays dont on cite l'exemple peut différer de celle de la France, et sans examiner si elle ne les place pas dans des conditions qui favorisent mieux le développement des banques agricoles, votre Commission n'a pas méconnu l'utilité que présente chez nous la création d'une institution de ce genre. Aussi, s'il n'eût été question que d'accorder à la Société qui vient de se fonder un témoignage de sympathie, un encouragement moral, aucun doute ne se serait élevé dans l'esprit de ses membres. Mais ce qu'on réclame de vous, Messieurs, ce n'est pas seulement une approbation dont n'aurait pas besoin un établissement privé; c'est la sanction d'un engagement financier contracté au nom de l'État et destiné à assurer pendant cinq années, à la Société du Crédit agricole, la garantie de ses frais d'administration et de l'intérêt à 5 p. 100 du capital versé, garantie qui, en aucun cas, ne saurait excéder une somme annuelle de quatre cent mille francs. Telle est la disposition essentielle de la convention qui vous est soumise. Elle a soulevé, dans le sein de votre Commission, les objections de diverse nature.

L'État, a-t-on dit, doit toujours éviter d'intervenir dans des entreprises privées. C'est là un principe tutélaire en dehors duquel il n'y a pour lui que compromission et danger. Favoriser, par de grands travaux d'utilité publique, le développement de la prospérité générale ; protéger, activer le travail national par de bonnes lois économiques; augmenter, par l'influence de ces sages mesures, la production agricole, et par suite

(1) *Des institutions de crédit foncier et agricole dans les divers pays de l'Europe;* documents recueillis par ordre de M. Dumas, Ministre de l'agriculture et du commerce, et publiés par M. Josseau, avec la collaboration de MM. de Chonski et Delaroy; 1851.

l'aisance du cultivateur, d'autant plus assuré de trouver le crédit qu'il réclame que les progrès de son industrie offriront au capital des sécurités plus nombreuses : voilà le véritable rôle du Gouvernement. Que si, au lieu de laisser se développer librement les forces sociales, il prétend substituer son initiative à celle de l'individu, et s'ingérer dans des questions où son immixtion n'est pas commandée par la nécessité même de sa fonction, l'État élargit outre mesure et à son grand péril le cercle de sa responsabilité. Les populations qu'il régit s'accoutument ainsi à le voir faire et agir pour elles, à attendre de lui les satisfactions matérielles et morales que l'homme ne doit chercher que dans l'application féconde de ses facultés. De là, la tendance à l'inertie, pour une Société; à l'absorption, pour le Gouvernement; et si la puissance publique ne sait pas résister à d'aussi dangereux entraînements, elle s'expose aux récriminations provoquées par tous les mécomptes personnels, par tous les froissements d'intérêts; enfin, elle côtoie, non sans grave péril, ces fallacieux systèmes, éclos dans le cerveau des prétendus réformateurs modernes, qui aboutissent en dernière analyse à la complète suppression de la liberté humaine.

Sans doute, ces principes n'ont rien de si absolu que le Gouvernement ne puisse et ne doive, dans un grand intérêt national, les faire quelquefois fléchir; mais les exceptions qu'ils admettent ne sauraient être que fort rares, et il importe au plus haut degré de ne pas les multiplier.

Pour ne citer, de celles qui ont été sanctionnées par le Corps législatif, que des mesures promulguées pour venir en aide à la propriété agricole, l'État a déjà subventionné la Société du Crédit foncier de France; il a offert une avance de cent millions applicables aux travaux de drainage. De ces deux tentatives, la première n'a pas produit tous les résultats qu'on s'en était promis; la seconde est restée tout à fait stérile. Qu'il en soit de même de l'essai de crédit agricole auquel on vous propose de vous associer, et le Gouvernement, accusé d'avoir leurré l'agriculture de chimériques espérances, demeurera en butte à des récriminations assurément injustes, mais néanmoins fâcheuses.

Le moyen qu'il adopte pour fonder le crédit agricole en France est-il d'ailleurs bien calculé pour atteindre ce but? Est-ce en assurant à la Compagnie qui se forme le remboursement de ses frais d'administration et l'intérêt de 5 p. 100 de son capital versé, qu'on l'intéressera à étendre le cercle de ses opérations et à multiplier les prêts aux cultivateurs? N'est-il pas à craindre, au contraire, qu'après avoir constitué un état-major dispendieux, dont le Trésor se chargera au besoin de payer les frais, et certaine de retirer des fonds engagés dans l'entreprise un intérêt satisfaisant, elle se mette peu en peine de faire des placements? Les avantages stipulés en sa faveur n'équivalent-ils pas, en un mot, à

une prime à l'inertie, puisque, en s'abstenant de toute opération, la Société trouvera dans la garantie de l'État une rémunération modérée, mais suffisante, de son capital, sans la moindre chance de perte, tandis qu'aux termes de l'art. 2 de la convention, les pertes éprouvées par suite du non-remboursement des sommes prêtées et même des intérêts doivent rester à sa charge exclusive?

Que si, au lieu de rester inactive et de se contenter de prélever paisiblement sur les fonds de l'État la subvention dont elle aura stipulé la promesse, cette Société entreprend, au contraire, de nombreuses opérations, un autre danger paraît encore à redouter : c'est que les facilités qu'elle offrira à l'agriculture ne deviennent fatales pour elle, et n'incitent le cultivateur à contracter des emprunts sans assez se préoccuper de la nécessité d'éteindre sa dette.

Cette tendance n'est que trop commune chez l'habitant des campagnes. Aux prises avec le besoin, comptant sur des rentrées prochaines, espérant tirer de sa récolte un prix avantageux, il souscrit facilement des engagements qu'il compte bien tenir. Puis, les recouvrements attendus font défaut; la grêle, la gelée, ou toute autre influence fatale, diminue ou détruit sa récolte; et quand arrive l'échéance, il se voit contraint d'implorer du prêteur un délai que le particulier peut bien lui accorder, mais qu'il solliciterait en vain d'un établissement de crédit. Qu'on prenne donc bien garde, quand on prétend secourir l'agriculture, de n'aboutir, en définitive, qu'à accroître ses embarras.

Telles sont les objections diverses qui se sont produites, et que nous croyons ne pas avoir affaiblies en les formulant. Elles ne procèdent pas toutes, inutile de le faire remarquer, de la même origine, puisqu'il en est qui sont jusqu'à un certain point contradictoires. Ainsi, la dernière tendrait à révoquer en doute les avantages du crédit offert à la petite culture, et à faire considérer comme souhaitable, en ce qui la concerne, l'inaction possible de la Société projetée qu'une objection différente signale comme un danger à éviter. Les unes et les autres ont provoqué des réponses en présence desquelles ont cédé les hésitations de votre Commission.

Assurément l'homme peut abuser de tout, et il n'est pas d'institution qui, pour rester utile, n'ait besoin d'être contenue dans de sages limites. Le crédit commercial, dont il n'entre dans la pensée de personne de contester les avantages, n'est certainement pas exempt d'abus; et on voit tous les jours se dérouler devant les tribunaux les conséquences regrettables des facilités qu'il offre à des entraînements irréfléchis. Mais, est-ce à dire pour cela qu'il faille en méconnaître les services, et n'est-il pas, au contraire, l'âme du commerce et de l'industrie? Si des capitalistes imprudents sont parfois victimes de leur excès de confiance; si l'on voit des emprunteurs trop hasardeux hors d'état de faire honneur

à leurs engagements, combien ne sont pas plus nombreux ceux qui profitent des bienfaits du crédit ! Au prêteur, le soin de n'avancer ses fonds que moyennant de suffisantes garanties; à l'emprunteur, celui de ne pas laisser sa signature en souffrance. L'intérêt éclairé et vigilant de l'un et de l'autre, du premier surtout, est l'unique et la meilleure sauvegarde contre les abus.

Il n'en sera pas autrement pour le prêt à l'agriculture. Pense-t-on que, pour obtenir des avances de la Société de Crédit agricole, il suffira de les solliciter? Bien loin de là, on devrait plutôt craindre que, préoccupée avant tout d'éviter des pertes qui resteront, nous l'avons dit, à sa charge exclusive, elle n'exige pour accorder son concours un trop grand luxe de sûretés. Elle ne prêtera jamais, on en peut être sûr, à des cultivateurs de solvabilité douteuse, quelles que soient leurs illusions ou leurs importunités. Mais, si restreintes que ses opérations puissent être sous l'influence d'une prudence légitime, elles s'étendront au moins à ceux qui trouvent aujourd'hui un crédit chèrement acheté et leur rendront le signalé service de les délivrer des exigences usuraires qu'ils subissent.

Il n'est pas à craindre, en effet, que la garantie proposée constitue une prime d'encouragement à l'inertie de la Société nouvelle. Ses fondateurs, qu'on ne l'oublie pas, sont des hommes qui ont fait leurs preuves, et qui tiennent à honneur de ne pas laisser péricliter entre leurs mains les entreprises auxquelles ils attachent leur nom. Les capitaux qu'ils consacrent à celle-ci pourraient trouver ailleurs un placement plus fructueux, et c'est à une pensée de bien public plutôt qu'à un désir de spéculation qu'ils obéissent en concourant à une œuvre dont l'initiative ne leur appartient pas. Leurs efforts tendront à rendre féconde la tentative dont ils se chargent; leur expérience bien connue des affaires est la meilleure garantie du succès.

Mais ce succès, ils sont loin eux-mêmes de le considérer comme assuré, et s'ils entrent par dévouement dans la voie que le Gouvernement leur ouvre, ils ne s'y seraient pas spontanément engagés. Il y a là un inconnu que redoutent des esprits exacts, des financiers soucieux des intérêts qui leur sont confiés. C'est cet inconnu qu'ils refusent d'affronter sans être soutenus, au début, par le concours de l'État. Jusqu'à ce que la lumière se soit faite, jusqu'à ce que l'expérience ait dit si la tentative doit être heureuse ou si elle est condamnée à avorter, ils demandent à ne pas faire brèche au capital social en supportant, sans compensation, les frais d'administration de l'entreprise, et à n'être pas réduits à l'impuissance de servir à leurs actionnaires l'intérêt intégral des sommes versées entre leurs mains. Aussi déclarent-ils que la garantie de l'État leur est indispensable; c'est à ce prix qu'ils mettent leur concours.

Faut-il dès lors ajourner indéfiniment un essai que l'agriculture réclame depuis si longtemps par ses voix les plus autorisées? Peut-on ne tenir aucun compte des vœux réitérés des conseils généraux, des sollicitations géminées des Sociétés et des comices agricoles, qui adjurent le Gouvernement de secourir le cultivateur par la création d'institutions de crédit? Les populations rurales auraient peine à comprendre qu'une assemblée dont les membres, vivant pour la plupart au milieu d'elles, connaissent leurs besoins et doivent s'efforcer de les satisfaire, repoussât, pour l'amour d'un principe abstrait, une proposition faite en leur faveur par le Gouvernement. D'autant plus que ce principe, elles l'ont vu plus d'une fois laissé en oubli, au profit d'entreprises privées offrant un caractère plus ou moins évident d'utilité publique, et que, hier encore, le Corps législatif discutait et votait une loi destinée à venir au secours de l'industrie, à l'aide des deniers de l'État. Elles se demanderaient, dans leurs souffrances, si leurs plaintes ne trouvent d'écho qu'auprès du Gouvernement, et si vous, ses élus, n'avez de sollicitude que pour les intérêts des habitants des villes. Elles se rappelleraient, enfin, que vous vous êtes montrés moins avares des produits de l'impôt dont elles payent une si large part, lorsqu'il s'est agi d'embellir de grandes cités, et elles rapprocheraient, non sans quelque amertume, vos générosités récentes de la parcimonie avec laquelle elles se verraient traitées, elles qui portent, pour nourrir le pays, le poids du jour et de la chaleur.

Pourquoi, d'ailleurs, faire intervenir dans ce débat un principe qui n'est pas en question et qui, dans tous les cas, a souffert mainte exception moins justifiée? Le projet de loi qui vous est soumis ne procède d'aucune théorie, il n'est que la manifestation d'un fait. Le gouvernement que s'est donné la France poursuit un grand et noble but; il veut régénérer l'agriculture, la remettre en honneur, l'aider à tenir sa place au premier rang de nos industries nationales; ses efforts sont sans cesse tournés vers ce but d'intérêt politique et social, et le projet qu'il vous demande d'approuver témoigne une fois de plus de sa sollicitude. Pour essayer de fonder parmi nous le crédit agricole, il n'a pas le choix entre divers moyens. En vain a-t-il attendu les résultats de l'initiative individuelle; en vain a-t-il provoqué les capitaux privés à s'engager sans son concours dans une voie pleine d'incertitude; toutes ses incitatiens n'ont pu aboutir qu'à la convention, longuement discutée, dont vous êtes saisis. Refuser de la sanctionner, ce serait repousser la seule chance qui s'offre actuellement de féconder par le capital le travail agricole.

Quelques personnes craignent d'ajouter, par l'insuccès d'une entreprise vouée, selon elles, à un échec probable, aux déceptions que le crédit foncier et les avances purement nominales accordées au drainage ont jusqu'ici causées; elles redoutent que le Gouvernement ne pense

avoir complètement payé sa dette à l'agriculture par cette tentative avortée, et que, d'un autre côté, l'exemple d'efforts restés impuissants ne porte le découragement dans les esprits et n'éloigne pour bien longtemps la réalisation de combinaisons plus sérieuses.

Craintes sans fondement, a-t-on répondu, et appréciations qui manquent de justice. Nous sommes trop impatients en France, et nous condamnons trop souvent comme stériles des institutions qui ne font que de naître. Le Crédit foncier peut-il être justement taxé d'inertie, quand il a déjà prêté 162 millions à la propriété foncière, et lorsque les sommes qu'il lui avancera cette année ne s'élèveront pas à moins de 60 millions? Est-ce sa faute si, sur les 100 millions offerts pour le drainage, une somme insignifiante lui a été demandée, ou n'est-ce pas plutôt celle des règlements administratifs, qui mettent à son concours un prix et des conditions que le propriétaire repousse? Sans doute, ceux qui, méconnaissant le but et ignorant les statuts de cet établissement, l'ont cru fondé pour créer le crédit personnel, ont été déçus dans leur attente; mais ce sont là des mécomptes dont on ne saurait sans injustice le rendre responsable.

Le crédit agricole, qu'il n'a pas eu en vue, le Gouvernement essaye de le faire naître aujourd'hui, à défaut de toute conception réalisée en dehors de son initiative, et il sera étrange de lui en refuser les moyens, sous prétexte qu'en cas d'insuccès, une tentative nouvelle sera pour longtemps ajournée. A ce compte, il faudrait renoncer à toute entreprise humaine, car qui peut être assuré de toujours réussir en ce monde? et l'on déshériterait ainsi le présent pour ménager les possibilités de l'avenir. Ce serait, d'ailleurs, bien mal apprécier le dévouement du Gouvernement pour les intérêts agricoles, que de supposer que, quel que soit le sort du projet dont vous êtes saisis, il se condamnera à l'inaction et se croira désormais dégagé de toute obligation; ses actes le protégeraient, au besoin, contre cet injuste soupçon.

Il n'ignore pas que, quoi qu'il tente pour l'agriculture, le perfectionnement de la viabilité, c'est-à-dire des chemins de fer, des canaux, de la navigation fluviale, des routes et chemins vicinaux, est encore et restera toujours pour elle le plus puissant et le plus efficace des encouragements; il ne l'ignore pas et ne l'oubliera point, le programme du 5 janvier nous en est garant, et il continuera à placer au premier rang des besoins du pays l'*amélioration énergiquement poursuivie des voies de communication*.

Telles sont, Messieurs, les considérations qui ont décidé votre Commission à ne pas décourager une tentative qui, si elle est heureuse, aura doté la France d'un bienfait signalé. Telle est l'importance du but à atteindre, qu'on ne saurait craindre de le poursuivre au prix d'un faible sacrifice.

Ce sacrifice une fois accepté, la Commission s'est demandé si elle n'en pourrait pas restreindre l'étendue. Après un mûr examen du projet de loi et de la convention qui en fait partie, elle a pensé qu'une garantie d'intérêt de 3 p. 100 du capital versé et un maximum de subvention éventuelle de 300,000 fr. par année seraient pour la Compagnie des avantages suffisants; de telle sorte qu'au plus défavorable, la somme payée par l'État ne pût, au bout de cinq années, excéder 1,500,000 fr. Il lui a paru, en outre, que, puisque l'État n'intervenait que pour garantir la Société des pertes d'intérêt et des débours résultant de la rareté de ses opérations pendant les premiers temps de son fonctionnement, les sommes comptées à ce titre par le Trésor devaient être considérées comme une avance sujette à répétition, et elle a, en conséquence, introduit cette clause, qui est devenue de droit commun, pour ainsi dire, en matière de garantie, dans l'amendement suivant qu'elle a proposé au Conseil d'État :

« Art. 2 (de la convention). — Dans le cas où les bénéfices annuels de la Société ne suffiraient pas pour la couvrir : 1° des frais d'administration ; 2° des intérêts au taux de 3 p. 100 du capital social versé, la différence sera payée par l'État à la Société, sans que la somme qui sera ainsi payée puisse excéder annuellement le chiffre de trois cent mille francs (300,000 fr.).

« L'engagement qui précède recevra son application pendant cinq années, qui courront à dater du décret d'approbation des statuts.

« Les pertes éprouvées par la Société anonyme, par suite de non-remboursement en principal ou intérêt des sommes prêtées, restent à sa charge exclusive. Dans les comptes à intervenir entre l'État et la Compagnie, les sommes non remboursées seront considérées comme reçues.

« Art. 3. — Après l'expiration du délai de cinq années, déterminé ci-dessus, et dès que les bénéfices de la Société excéderont 8 p. 100 du capital social versé, elle sera tenue de rembourser à l'État, par annuités successives égales à la moitié de cet excédent, les sommes qu'elle aura reçues de lui, en exécution de la garantie stipulée dans le premier paragraphe de l'article précédent.

« Art. 4. — La Compagnie sera tenue d'établir vis-à-vis de l'État, et sous le contrôle de l'administration supérieure, le compte des frais d'administration et des produits nets de l'entreprise. Ce compte sera communiqué chaque année au Corps législatif, jusqu'à ce que l'État et la Compagnie soient entièrement libérés des engagements stipulés dans les art. 2 et 3. »

Si bien motivée qu'eût semblé à votre Commission la clause de remboursement, le Conseil d'État a refusé de l'adopter ; il a admis toutefois la réduction de 5 à 4 p. 100 du taux de l'intérêt garanti, mais en main-

tenant à 400,000 fr. le chiffre annuel des sommes que l'État pourra, pendant cinq ans, avoir à payer à la Compagnie. Ainsi la garantie, en devenant effective, prendra le caractère d'une subvention définitive, et le sacrifice de l'État pourra atteindre une somme totale de 2 millions.

La Commission, avons-nous besoin de le dire? a vivement regretté cette décision; mais elle a cru en trouver le motif dans l'impuissance où était le Conseil d'État d'obtenir des concessions nouvelles d'une Société dont vous connaissez les dispositions, et elle s'est décidée, dans les termes que nous avons exposés, à vous proposer à l'unanimité l'adoption du projet de loi ainsi modifié.

---

16 février 1861.

Décret portant autorisation de la Société DU CRÉDIT AGRICOLE.

NAPOLÉON, etc.;

Sur le rapport de notre Ministre de l'agriculture, du commerce et des travaux publics;

Vu les art. 29 à 37, 40 et 45 du Code de commerce;

Notre Conseil d'État entendu,

Avons décrété et décrétons ce qui suit :

Art. 1er. — La Société anonyme formée à Paris sous la dénomination de *Crédit agricole* est autorisée.

Sont approuvés les Statuts de ladite Société tels qu'ils sont contenus dans l'acte passé les 1er et 2 février 1861, devant Me Turquet et son collègue, notaires à Paris, lequel acte restera annexé au présent décret.

Art. 2. — La présente autorisation pourra être révoquée en cas de violation ou de non-exécution des statuts approuvés, sans préjudice des droits des tiers.

Art. 3. — La Société sera tenue de remettre tous les six mois un extrait de son état de situation au Ministre de l'agriculture, du commerce et des travaux publics, à la Chambre de commerce et au greffe du tribunal de commerce de la Seine.

Art. 4. — En outre, la Société devra fournir au Ministre des finances, sur sa demande, ou à des époques périodiques par lui déterminées, les mêmes états présentant la situation de ses comptes et de son portefeuille, ainsi que le mouvement de ses opérations.

Art. 5. — La gestion de la Société pourra être soumise à la vérification des délégués du Ministre des finances, toutes les fois que celui-ci le jugera convenable. Il sera donné à ces délégués communication des registres de délibérations, ainsi que de tous les livres, souches, comptes,

documents et pièces appartenant à la Société; les valeurs de caisse et de portefeuille leur seront représentées.

Art. 6. — Nos Ministres des finances et de l'agriculture, du commerce et des travaux publics, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Bulletin des lois*, inséré au *Moniteur* et dans un *journal d'annonces judiciaires* du département de la Seine, et enregistré avec l'acte d'association au greffe du tribunal de commerce de la Seine.

---

22 avril 1865.

Décret autorisant des modifications aux Statuts.

NAPOLÉON, etc.;

Sur le rapport de notre Ministre secrétaire d'État au département de l'agriculture, du commerce et des travaux publics;

Vu notre décret en date du 16 février 1861, portant autorisation de la Société anonyme formée à Paris sous la dénomination de *Crédit agricole*, et approbation de ses Statuts;

Vu la délibération de l'Assemblée générale des actionnaires de la Société précitée, en date du 8 juin 1864, ayant pour objet diverses modifications aux Statuts sociaux;

Notre Conseil d'État entendu,

Avons décrété et décrétons ce qui suit :

Art. 1er. — Les modifications aux statuts de la Société anonyme, formée à Paris sous la dénomination de *Crédit agricole*, sont approuvées telles qu'elles sont contenues dans l'acte passé le 8 avril 1865, devant Me Turquet et son collègue, notaires à Paris, lequel acte restera annexé au présent décret.

Art. 2. — Un état de situation, arrêté à la fin de chaque mois par le Conseil d'administration et certifié par le Gouverneur, sera publié, dans les premiers jours du mois suivant, dans l'un des journaux d'annonces légales du département de la Seine, et copies en seront remises à nos Ministres de l'agriculture, du commerce et des travaux publics, et des finances. Cet état de situation fera connaître, indépendamment du bilan de la Société, le mouvement de ses opérations et le montant des effets en circulation endossés et garantis par l'établissement.

Art. 3. — Nos Ministres secrétaires d'État au département des finances et au département de l'agriculture, du commerce et des travaux publics sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Bulletin des lois*, inséré au *Moniteur* et dans un *journal d'annonces judiciaires* du département de la Seine, enregistré avec l'acte modificatif au greffe du tribunal de commerce de la Seine.

APPENDICE.

En tête des deux précédentes éditions de cet ouvrage se trouvaient des lettres qu'avaient bien voulu nous adresser MM. Heurtier, conseiller d'État, directeur général de l'agriculture; Wolowski, directeur du Crédit foncier de France; et, plus tard, lors de la deuxième édition, M. Frémy, gouverneur du Crédit foncier de France. Bien que ces documents n'aient plus aujourd'hui qu'un intérêt rétrospectif, la bienveillance à laquelle nous les devons ne nous permet pas de les omettre. Elles exposent d'ailleurs sur l'avenir de l'institution des vues que trente-deux années d'expérience mettent le lecteur à même de mieux apprécier.

Voixi le texte de ces lettres :

Lettre adressée à l'auteur par M. Heurtier, directeur général de l'agriculture, en 1853, *lors de la première édition du* Traité.

MONSIEUR,

J'ai examiné avec le plus vif intérêt le plan que vous avez bien voulu me soumettre de l'ouvrage que vous allez publier sur le *Crédit foncier* Nul, mieux que vous, ne saurait prétendre à l'honneur d'exposer devant le pays les phases diverses par lesquelles cette institution a passé avant de s'établir en France; nul, mieux que vous, qui en avez été un des promoteurs les plus dévoués et les plus convaincus, ne pourrait en écrire l'histoire, en définir le caractère, ainsi que la portée.

Je vous félicite donc de votre projet, bien persuadé d'avance que vous le mènerez à bonne fin et que nous aurons une œuvre sérieuse, digne d'occuper l'attention des hommes d'État et des économistes.

Votre ouvrage aura, de plus, l'utilité d'apprendre à beaucoup de personnes qui les ignorent, les principes fondamentaux du *Crédit foncier* et le mécanisme destiné à en régler l'application. La tâche est laborieuse, sans doute, mais elle n'est pas au-dessus de vos forces.

La spécialité du rôle que vous avez rempli, comme membre, et très souvent rapporteur des diverses commissions que j'ai eu l'honneur de présider, la sagacité et l'érudition dont vous avez fait preuve, me donnent l'assurance que vous traiterez avec un égal succès la partie historique du sujet et les questions complexes que fait naître l'étude des lois et décrets qui le régissent.

L'institution du *Crédit foncier* est encore à l'état de *nouveauté* en France; mais lorsqu'elle sera comprise et sagement organisée, à l'intérêt de curiosité qu'elle inspire en ce moment, succédera un sentiment profond de reconnaissance pour le gouvernement qui aura eu la gloire d'affranchir la propriété foncière du terrible usage de la dette à court terme avec son cortège de renouvellements onéreux, de procédures et d'expropriations à peu près inévitables. Oui, c'est par cette heureuse transformation des conditions du prêt et de notre système hypothécaire que le crédit immobilier, réduit aux derniers expédients, peut être reconstitué.

Ceux qui n'entrevoient pas encore l'avenir de cette institution dont l'élément principal réside dans l'amortissement annuel et presque insensible de la dette, lui font une double objection à laquelle vous saurez victorieusement répondre. Comment, les propriétaires qui ne peuvent trouver dans leur revenu territorial de quoi payer l'intérêt, pourront-ils ajouter à cet intérêt une fraction quelconque du capital?

On oublie que le prêt ne peut être fait que jusqu'à concurrence de la moitié de la valeur de la propriété donnée en gage; que le but du Gouvernement et des Compagnies qui se sont associées à ses efforts est précisément d'arriver progressivement à mettre l'intérêt de l'argent en rapport avec le revenu du sol, grand et difficile problème dont la solution, toutefois, importe à la sécurité sociale. On oublie, enfin, que la question de l'emprunt est une question à débattre librement avec les prêteurs, et je ne sache pas qu'aucune loi puisse imposer à un capitaliste l'obligation de prêter sur un gage insuffisant.

En quoi donc l'institution serait-elle compromise par un pareil argument? A coup sûr, ce ne sera ni dans son principe, ni dans ses nombreuses possibilités d'application. Cela se borne à dire que le crédit a ses limites en toutes choses, vérité dont personne, j'imagine, n'a jamais douté.

On objecte, en second lieu, par une singulière contradiction, que les facilités de l'amortissement annuel seront une excitation à l'emprunt, et que la propriété augmentera ses charges, au lieu de les réduire.

Il est vrai que le bon sens public, appréciant les bienfaits des dernières combinaisons, a pu les exagérer au point de dire : *C'est emprunter sans rendre;* mais, quel mal y aurait-il à ce que l'esprit d'entreprise, d'amélioration et de spéculation même se réveillât chez nos agriculteurs? Il faudra condamner le *Crédit foncier,* parce que des propriétaires, cédant à une tendance trop commune, en useront, non pour se libérer ou améliorer fructueusement, mais pour acheter, pour s'arrondir! En vérité, c'est confondre l'usage d'une chose bonne en soi avec l'abus qu'on en peut faire; c'est vouloir détruire un précieux instrument de crédit, parce quelques imprudents peuvent y trouver leur ruine. Autant vaudrait nous dire qu'il faut retourner au Javelot, parceque les armes à feu sont une provocation au suicide.

L'exposé méthodique que vous allez faire de l'origine et des étapes de cette grande idée, qui est venue du fond de l'Allemagne conquérir son droit de nationalité chez nous, la législation spéciale et encore rudimentaire, il faut en convenir, qui lui sert de formule, expliquée et commentée par vous, qui avez assisté à son enfantement, dissiperont bien des erreurs et bien des préventions. Déjà les faits, vous le savez, répondent à nos espérances. L'arbre commence à porter ses fruits : votre ouvrage hâtera leur maturité.

Vous ajouterez ainsi un service nouveau à ceux que vous avez rendus au pays et pour lesquels Sa Majesté, qui ne laisse aucun mérite ignoré, vous a décerné récemment une si juste et si flattense récompense.

Agréez, Monsieur, l'assurance de ma sincère estime et de ma considération la plus distinguée.

Le Conseiller d'État,
Directeur général de l'Agriculture et du Commerce,
Signé : HEURTIER.

Paris, le 20 juin 1853.

Lettre de M. Wolowski, directeur du Crédit foncier de France.

Paris, le 8 septembre 1853.

MON CHER JOSSEAU,

Je suis heureux de mettre à votre disposition les divers documents élaborés par notre Compagnie.

L'application du décret du 28 février présente des difficultés nombreuses, que votre travail ne manquera pas de dissiper; mais, en dehors de l'interprétation du jurisconsulte, se trouve la tâche plus modeste de l'agencement pratique, des formulaires, des instructions, etc., que le Crédit foncier de France a en grande partie complété, grâce surtout au zèle éclairé de notre chef du contentieux, M. Gauthier.

En vous communiquant ces matériaux, je ne peux m'empêcher de penser qu'ils suffiront pour expliquer les retards d'application dont on a quelquefois fait un grief à notre Compagnie. Nous avions un champ nouveau à défricher, et nous n'avons rien négligé pour justifier la confiance du Gouvernement. Mais de pareils travaux ne s'improvisent pas ; ils demandent à être mûris par un long examen et par une étude approfondie.

Nul mieux que vous, mon cher Josseau, ne peut apprécier l'exactitude de ces paroles. Vous avez été l'auxiliaire le plus actif de la haute pensée qui a présidé à l'introduction du crédit foncier en France ; il vous appartenait d'expliquer les principes et les règles d'application. Nous vivons dans un siècle où l'on est trop habitué à voir tout marcher comme à la vapeur ; l'on oublie et l'on méconnaît les difficultés pratiques. C'est en les étudiant dans votre ouvrage qu'on jugera mieux l'importance des résultats déjà obtenus.

Votre travail ne peut manquer, en signalant les lacunes et les imperfections de la législation existante, d'en provoquer une revision prochaine. Le crédit foncier n'aurait jamais pu s'établir en Allemagne et en Pologne, sans le secours d'une loi hypothécaire, qui donne un point de départ certain au droit de propriété, et garantit la publicité de toutes les charges établies sur l'immeuble. Là se trouve le mot véritable de la question. Tant qu'une bonne loi sur la *transcription* n'aura pas été rendue, le développement du crédit foncier ne pourra pas prendre tout son essor chez nous, et la part que vous aurez dans cette réforme ajoutera un service éminent aux services que vous avez déjà rendus à l'institution nouvelle.

Veuillez agréer la nouvelle expression de mes sentiments d'estime et d'amitié.

WOLOWSKI.

Lettre adressée à l'auteur par M. Frémy, gouverneur du Crédit foncier de France, à l'occasion de la deuxième édition du Traité.

Paris, le 7 janvier 1872.

MONSIEUR,

Le Crédit foncier est, parmi nos établissements financiers, celui qui, par son caractère et ses résultats, mérite la plus grande attention.

Le système de l'extinction de la dette au moyen de l'amortissement avait été, il est vrai, pratiqué en Pologne et en Allemagne. Mais la France, grâce à son esprit logique et précis, a su l'entourer de règles si sûres, si nettement tracées, qu'on peut les considérer comme définitives.

Aussi, les nations voisines, celles mêmes qui avaient connu le principe avant nous, n'ont-elles pas hésité à s'emparer de ces règles.

Comme votre livre nous le montre, l'Autriche et l'Allemagne ont adopté, presque sans y rien changer, les bases de l'institution française. En Amérique même, dans ce pays d'innovation, un groupe de financiers et de capitalistes de premier ordre vient de fonder un Crédit foncier calqué complètement sur celui de France. L'Italie, l'Espagne et la Russie à leur tour, s'occupent à créer des établissements du même genre : et c'est à la France qu'elles viennent demander la forme et l'organisation auxquelles nous devons notre succès.

La publication que vous avez faite précédemment n'a pas été sans influence sur le mouvement qui a dirigé les esprits de ce côté. Votre nouveau livre, si complet, si lucide, lui donnera une plus vive impulsion, et facilitera la création et la marche des établissements qui, sur divers points de l'Europe, sont en voie de formation.

Il vous appartenait avant tout autre, Monsieur, d'enseigner les règles sur lesquelles repose le Crédit foncier de France. Vous avez assisté à sa naissance à côté de M. Wolowski et des principaux fondateurs de l'institution, à côté de MM. Hailig et Thibaut, dont le concours nous a été si précieux et dont nous sentons si vivement la perte. Depuis, vous n'avez jamais cessé de suivre, dans leurs moindres détails, ses progrès et ses développements.

En vous adressant mes fécilitations pour ce remarquable travail, je ne puis oublier de vous remercier de la part que vous m'attribuez dans le succès de nos communs efforts. Permettez-moi d'y associer les administrateurs, vos collègues et mes deux collaborateurs, MM. de Soubeyran et Leviez, chez lesquels j'ai trouvé tant de dévouement et de lumières. Pour moi, ce sera l'honneur de ma vie d'avoir présidé, depuis quinze ans, aux destinées de cet établissement qui, créé pour venir en aide à la propriété foncière, a si largement rempli sa tâche, a si efficacement contribué aux grands travaux qui ont été accomplis, dans ces dernières années, par les particuliers et les communes, et a pu devenir pour le pays un utile instrument de richesse et de prospérité.

Veuillez agréer, Monsieur, avec mes remerciements, l'expression de mes sentiments les plus dévoués.

Signé : FRÉMY.

TABLE DES MATIÈRES

DU TOME SECOND.

TITRE VI.

Pages.

Opérations rattachées au Crédit foncier depuis sa création... 1

CHAPITRE PREMIER.

Caisse de service : Dépôts de capitaux, avances sur titres..... 3

CHAPITRE II.

Des prêts pour travaux de drainage..... 21
1. Formalités et conditions des prêts..... 26
2. Résultats de l'exécution des lois sur le drainage..... 31
3. Causes de l'inefficacité des lois sur le drainage..... 33
4. Moyens de remédier à cette inefficacité..... 36

CHAPITRE III.

Prêts aux départements, communes, associations syndicales, hospices et autres établissements publics. — Obligations communales..... 43
Section I. Prêts aux départements, communes, associations syndicales, hospices et autres établissements publics... 43
Section II. Obligations communales..... 69

CHAPITRE IV.

Opérations du Crédit foncier avec le Sous-Comptoir des entrepreneurs..... 83

CHAPITRE V.

Extension à l'Algérie des opérations du Crédit foncier de France. Crédit foncier et agricole d'Algérie..... 101

CHAPITRE VI.

Pages.
Compagnie foncière de France..... 119
§ 1. Baux de terrains avec promesse de vente..... 127
§ 2. Prêts hypothécaires en second rang, après le Crédit foncier..... 130
§ 3. Autres opérations de la Compagnie foncière..... 131
§ 4. Résultats acquis..... 132

TITRE VII.

Sociétés établies dans les colonies françaises et à l'étranger pour faire des prêts à la propriété immobilière et à l'agriculture. 135

CHAPITRE PREMIER.

Du Crédit foncier colonial..... 136
Section I. Constitution de la Société. Son but, son administration..... 137
Section II. Des prêts de la Société et des opérations s'y rattachant..... 151
Section III. Des obligations..... 175
Section IV. Résumé des opérations du Crédit foncier colonial. Sa situation actuelle..... 183

CHAPITRE II.

Institutions de Crédit foncier dans les divers États européens.... 189
Section I. Établissements particuliers : Associations d'emprunteurs et associations de prêteurs..... 190
Section II. Établissements publics..... 250
Section III. Établissements français à l'étranger depuis 1852.... 266

TITRE VIII.

Du Crédit agricole..... 361
Section I. Utilité du Crédit agricole. Crédit agricole à l'étranger. — Études qui ont précédé en France la loi du 28 juillet 1866..... 362
Section II. Fondation de la Société du Crédit agricole. — Son objet et son organisation. — Ses opérations. Nouvelles études faites en 1866 pour perfectionner le Crédit agricole..... 376

Pages.

Section III. Nouvelles études faites en France depuis 1878 en vue de la réorganisation du Crédit agricole..... 405

APPENDICE.

Résumé de jurisprudence..... 447

DEUXIÈME PARTIE.

CHAPITRE PREMIER.

Documents officiels sur les institutions de crédit foncier et agricole dans les divers États européens, antérieurement au décret du 28 février 1852..... 480

CHAPITRE II.

Législation et documents officiels concernant le Crédit foncier de France 503

CHAPITRE III.

Statuts, instructions, formules d'actes, modèles d'obligations, tables d'amortissement et autres documents officiels relatifs à la Société du Crédit foncier de France..... 619

CHAPITRE IV.

Documents relatifs à des Sociétés opérant avec le concours du Crédit foncier de France. Statuts du Crédit foncier et agricole d'Algérie. Statuts de la Compagnie foncière de France..... 785

CHAPITRE V.

Documents et statuts relatifs au Crédit colonial et au Crédit agricole..... 819

APPENDICE.

Lettres de M. Heurtier, de M. Wolowski et de M. Frémy à l'auteur. 845

TABLE DES SOMMAIRES

TOME SECOND

TITRE VI.

OPÉRATIONS RATTACHÉES AU CRÉDIT FONCIER DEPUIS SA CRÉATION.

Pages.

527. Division du titre VI en six chapitres. 4

CHAPITRE Ier.

Caisse de service : Dépôts de capitaux. — Avances sur titres.

528. Le décret du 28 mars 1852 autorise la *Banque foncière* de Paris à recevoir des capitaux en dépôt. — Extension de cette faculté pour le Crédit foncier de France. — Autorisation de faire des avances sur dépôt de valeurs. — *Caisse de service.* 3

529. Division du chapitre. 5

§ 1er. — *Dépôts de fonds.*

530. Instructions publiées par l'administration du Crédit foncier. 6

Ouverture des comptes courants.

531. Comment ils sont établis. — Délivrance de carnets pour l'inscription des versements et des retraits de fonds. — Chèques au porteur pour les retraits. — Loi du 14 juin 1865 concernant les chèques. — Dépôt et conservation de titres nominatifs ; encaissement des coupons et arrérages de valeurs diverses. — Recouvrements d'effets. — Ordres de bourse. — Règlement de comptes. 6

532. Bons de caisse. — Conditions de leur délivrance et de leur remboursement.

533. Avantages de la caisse des dépôts. 14

§ 2. — *Avances sur dépôt d'obligations et autres valeurs.*

534. Difficultés résultant de la législation. — Loi du 19 juin 1857. — Privilége de la Société sur les obligations données en nantissement. 15

535. Extension des opérations au service des dépôts en comptes courants. — Emplois autorisés par le décret du 7 août 1869, et du 26 juillet 1882. 17

536. Montant des avances sur titres au 1er février 1884. 19

CHAPITRE II.

Des prêts pour travaux de drainage.

Pages.

537. Importance du drainage pour l'augmentation des produits agricoles. 22
538. Difficultés de son extension en France. 22
539. Difficultés relatives à l'écoulement des eaux.—Objet de la loi du 18 juin 1854. — Nécessité d'un système général de grands évacuateurs. 22
540. Difficulté résultant du manque d'argent. — Les lois des 17 juillet 1856 et 28 mai 1858 ont pour but d'y pourvoir. 24
541. Le Crédit foncier est substitué à l'État, pour la réalisation des prêts destinés à propager le drainage en France. 25
542. Des opérations faites par le Crédit foncier en vertu de cette substitution. — Division du sujet en trois parties. 26

§ 1er. — *Formalités et conditions des prêts.*

543. Formalités à remplir. — Règlement d'administration publique du 23 septembre 1858. — Demande de prêt par un propriétaire. — Demande par un syndicat. — Instruction de la demande par le ministère de l'agriculture. — Instruction par le Crédit foncier. — Mode de payement de la somme prêtée. 26
544. Condition des prêts. — Durée. — Mode de remboursement et de recouvrement des annuités. — Privilège du Crédit foncier, pour le recouvrement des annuités et du capital. 28
545. Pour le recouvrement des annuités, le Crédit foncier a privilège sur les récoltes et revenus des terrains drainés. 28
546. Pour le recouvrement du capital, le Crédit foncier a privilège sur les terrains drainés. — Formalités pour acquérir ce privilège. — La Société peut demander une hypothèque supplémentaire. 29
547. Convention du 28 avril 1856, entre le Crédit foncier et l'État. — Prescriptions du règlement d'administration publique du 27 septembre 1858. — Le Crédit foncier est autorisé à contracter, sous la garantie du Trésor, des obligations dites de drainage. — Mode d'émission, taux et conditions de négociation de ces obligations. 30

§ 2. — *Résultats de l'exécution des lois sur le drainage.*

548. Montant des prêts réalisés jusqu'au 31 décembre 1883. — Peu d'importance des résultats obtenus. 31

§ 3. — *Causes de l'inefficacité des lois sur le drainage.*

549. Le Crédit foncier ne peut être responsable de cet état de choses. — Les causes principales de cet insuccès lui sont étrangères. — Elles doivent être attribuées : 1° à l'état de morcellement du sol et à l'absence de travaux d'ensemble pour faciliter l'écoulement des eaux ; 2° à l'excès des formalités imposées pour l'obtention de ces prêts. 33
550. Tableau de ces formalités. — Quatre périodes ; Demande. — Examen de la capacité et du droit de l'emprunteur. — Établissement de la plus value. — Garantie du prêteur. — Réalisation de l'emprunt. 34
551. § 4. — *Moyens de remédier à cette inefficacité.* 36

CHAPITRE III.

Prêts aux Départements, Communes, Associations syndicales, Hospices et autres établissements publics, Obligations communales.

Pages.
552. Division du chapitre en deux sections. 43

SECTION Ire.

PRÊTS AUX DÉPARTEMENTS, COMMUNES, ASSOCIATIONS SYNDICALES, HOSPICES ET AUTRES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS.

553. Division de la section en cinq paragraphes. 43

§ 1er. — *Départements. — Communes. — Associations syndicales.*

554. Développement des grands travaux d'utilité publique. — Disproportion entre le crédit et les ressources des communautés administratives et syndicales. — Inconvénients du crédit particulier. — Trop courte durée des prêts consentis par la Caisse des dépôts et consignations. — Nécessité de faciliter les emprunts des établissements publics. 45

555. Loi du 19 juin 1853, qui satisfait partiellement aux exigences de cette situation. 48

556. Le Crédit communal et départemental est fondé en 1860. — Loi du 6 juillet qui charge le Crédit foncier de l'organisation de ce service public. 49

557. Différence entre le système de crédit adopté pour l'exécution de cette loi et celui pratiqué par le Crédit foncier à l'égard des autres emprunteurs. 50

558. L'absence d'hypothèque est-elle de nature à diminuer, pour ces prêts, la sécurité du Crédit foncier ? 51

§ 2. — *Hospices et établissements publics.*

559. La loi du 26 février 1862 étend aux hospices et aux établissements publics, le bénéfice de la loi du 6 juillet 1860. 52

560. Disposition transitoire concernant les établissements religieux et autres d'utilité publique. 52

§ 3. — *Autorisations nécessaires pour les emprunts.*

1° Départements et communes.

561. Les emprunts par les départements doivent être approuvés par une loi, quand ils sont remboursables dans un délai qui dépasse quinze années. 53

562. Différentes approbations nécessaires aux communes, suivant la durée des emprunts et suivant la nature des ressources affectées à leur remboursement. 54

563. Pièces à produire au Crédit foncier par les départements et les communes. 54

Pages.

2° Associations syndicales.

564. Mode de constitution des syndicats. — Ils sont autorisés à contracter emprunt, soit par l'acte qui les constitue, soit par l'autorité supérieure. 54

3° Hospices et établissements publics.

565. La loi de 1862 ne crée pas de formalités particulières pour les emprunts qu'elle autorise. 56

566. Règles particulières concernant les emprunts des hospices, hôpitaux et autres établissements charitables communaux. 56

4° Dispositions spéciales concernant les villes et établissements de bienfaisance ayant au moins 3 millions de revenus. — Paris et Lyon.

567. Nécessité d'un décret ou d'une loi, suivant les cas. 57

§ 4. — *Conditions des prêts.*

568. Ils sont réalisés en numéraire et remboursables, soit à long terme par annuités, soit à court terme, avec ou sans amortissement. 58

569. Prêts à long terme. — Ils sont consentis moyennant une annuité comprenant l'intérêt à 5 p. 100 et l'amortissement qui varie suivant la durée du prêt, l'annuité ne comprend aucune commission en sus de l'intérêt, excepté pour les prêts faits aux associations syndicales. — Faculté d'anticiper, conditions de cette anticipation. — Taux de l'annuité calculée suivant la durée du prêt. 58

570. Mode de réalisation des prêts. — Point de départ de l'annuité.

571. Prêts à court terme. 59

572. Résultats de l'application aux départements, communes, associations syndicales et établissements publics du système de libération à long terme. 60

573. Modèle de la délibération à prendre par un département ou une commune pour emprunter au Crédit foncier. — Tableau indiquant la compensation et le montant des annuités suivant la durée du prêt. 64

574. § 5. — *Importance des prêts effectués.* 64

575. Prêts sur bons de délégation de subvention de la ville de Paris. — Conversion de ces prêts. 65

576. Procès des 17 millions. — Jugement et arrêt. 67

SECTION II.

DES OBLIGATIONS COMMUNALES.

577. Nature de ces obligations. 70

578. De leur enregistrement. 71

579. Énumération des diverses émissions d'obligations communales. — Émissions de 1860, 1875, 1879, 1880, 1881. — Obligations à court terme. 76

§ 1er. — *Obligations communales* 1860.

580. Date de l'émission, mode de négociation et de remboursement. — Lots y attachés. — Échéances des coupons semestriels. 76

§ 2. — *Obligations communales* 1875.

581. Mode de négociation et de remboursement. — Tirages et composition des lots. — Échéances des coupons semestriels. 77

Pages.

§ 3. — *Obligations communales* 1879.
582. Mode de négociation et de remboursement. — Tirages et composition des lots. — Échéances des coupons semestriels. 78

§ 4. — *Obligations communales* 1880.
583. Mode de négociation et de remboursement. — Tirages et composition des lots. — Échéances des coupons semestriels. 80

§ 5. — *Obligations communales* 1881.
584. Obligations sans lots. — Mode de négociation et d'amortissement. 81
585. § 6. — *Obligations communales à court terme.* 82

CHAPITRE IV.

Opérations du Crédit foncier avec le Sous-Comptoir des entrepreneurs.

586. Objet du Sous-Comptoir. — Causes qui l'ont amené. 84
587. Un décret du 24 mars 1848 ordonne la création de sous-comptoirs d'escompte. — Fondation du Sous-Comptoir des entrepreneurs par décret spécial du 14 avril 1848. 85
588. Le Sous-Comptoir des entrepreneurs est annexé au Comptoir national d'escompte. — Ses opérations. — Il est placé sous la protection de l'État. — Ses privilèges. — Privilèges communs avec les autres sous-comptoirs. — Privilèges particuliers. 86
589. Accroissement des prêts sur gages immobiliers. — Difficultés qui en ont été la conséquence. 87
590. Le Crédit foncier est substitué au Comptoir national d'escompte pour toutes les opérations que ce dernier était autorisé à effectuer avec le Sous-Comptoir des entrepreneurs. — Loi du 19 mai 1860. 88
591. Décret du 4 juin 1860 approuvant le traité qui règle les conditions des opérations à intervenir entre la société du Crédit foncier et le Sous-Comptoir des entrepreneurs. 89
592. Nouvelles conventions entre le Crédit foncier et le Sous-Comptoir. — Effets économiques qui doivent en résulter.—Prorogation de la durée du traité au 18 mars 1897. 1
593. Ouvertures de crédits consenties par le Sous-Comptoir. — Instructions publiées par la Société.
Crédits sur hypothèque. — Forme de la demande. — Pièces à produire.
Crédits sur nantissement. — Formes de la demande. — Pièces à produire.
Réalisation des crédits.— Comment elle a lieu.— Frais à supporter par l'emprunteur.— Durée des crédits.— Faculté de libération anticipée. — Les actes sont reçus, dans le département de la Seine, par le notaire de la Société et par le notaire de l'emprunteur.—Dans les autres départements ils sont reçus par le notaire de l'emprunteur seul. 94
594. Importance des opérations du Sous-Comptoir des entrepreneurs. 98
595. Droit de surveillance du Ministre des finances sur les opérations de la Société. — Publication mensuelle des états de situation dans les journaux d'annonces judiciaires du département de la Seine. 98

CHAPITRE V.

Extension à l'Algérie des opérations du Crédit foncier de France. — Crédit foncier et agricole d'Algérie.

Pages.

596. Décret du 11 janvier 1860 qui étend à l'Algérie le privilège accordé au Crédit foncier de France, et fixe les conditions des prêts à faire dans cette contrée.— Convention du 25 janvier 1860 entre le ministère de l'Algérie et l'administration du Crédit foncier. 102
597. Différences entre les conditions des prêts à faire en Algérie et celles des prêts réalisés en France.—Ces prêts ne peuvent dépasser le vingtième de la totalité de ceux effectués en France. Ils peuvent être faits à un intérêt de 8 pour 100, non compris l'amortissement et les frais d'administration.—Ils sont réalisés en numéraire. — Leur durée ne peut excéder 30 ans. — Les frais d'administration sont de 1,20 pour 100. 103
598. Prévisions émises au début sur la possibilité d'introduire les prêts à long terme en Algérie, eu égard à la constitution de la propriété et sur les services que l'on pouvait en attendre. 104
599. Autorisation de prêter aux départements et aux communes. — Importance des prêts réalisés en 1880. 107
600. En 1880, fondation du Crédit foncier et agricole d'Algérie. 108
601. Objet de cette Société. — Ses opérations de prêts. — Conditions. — Concours pécuniaire qui lui est prêté par le Crédit foncier de France. 109
602. Intervention du Crédit foncier de France dans l'administration de la Société et dans l'examen de ses affaires. — Mode d'estimation des biens et de réalisation des prêts. 110
603. Opérations particulières du Crédit foncier et agricole d'Algérie. — Prêts sur connaissements de marchandises, chargements de navires et warrants des magasins généraux. — Prêts sur récoltes pendantes, etc. 112
604. Capitaux reçus en dépôt. 113
605. Organisation de la Société. — Directeur général. — Conseil d'administration. — Commissaires censeurs. — Assemblées générales. — Succursale de Paris. 114
606. Importance des opérations faites par la Société en Algérie. — Chiffre de ses affaires au 31 décembre 1883. 116
607. Résultats économiques qu'elle a produits ou que l'on peut en attendre. 117

CHAPITRE VI.

Compagnie foncière de France.

608. Origine de la Société. — Motifs qui en ont déterminé la création. 119
609. En 1881, fondation de la Compagnie foncière de France et d'Algérie.— Capital 100 millions, réduit en 1883 à 50 millions. 121
610. Objet de la Société : texte de l'article 2 des statuts. 121
611. Organisation : Conseil d'administration. — Directeur. — Attributions. 123
612. Division en deux principales catégories des opérations de la Société : 1° Baux avec promesse de vente ; 2° Prêts en deuxième ligne après le Crédit foncier. — Autres opérations. 126

Pages.

§ 1er. — *Baux de terrains avec promesse de vente.*

613. Explication du but de cette opération, dans le rapport de M. Sauret, à la première assemblée générale. 127

614. Mode d'opérer. — Nature de la convention. — Extension donnée à ce genre d'opérations. 128

§ 2. — *Prêts hypothécaires en second ordre après le Crédit foncier.*

615. Conditions dans lesquelles ces prêts peuvent avoir lieu. — Leur maximum. — Contrôle du Crédit foncier. — Importance des prêts réalisés jusqu'à ce jour. 130

§ 3. — *Autres opérations de la Compagnie foncière.*

616. Suppression des mots : *et d'Algérie.* — Sens de cette suppression. — La Compagnie conserve toujours le droit de faire en France et en Algérie toutes les opérations énumérées dans l'article 2 des statuts. 131

§ 4. — *Résultats acquis.*

617. Nombre et importance des affaires terminées au 31 décembre 1883. — Services rendus. — Bénéfices acquis. 132

TITRE VII.

SOCIÉTÉS ÉTABLIES DANS LES COLONIES FRANÇAISES ET A L'ÉTRANGER POUR FAIRE DES PRÊTS A LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE ET A L'AGRICULTURE. — CRÉDIT AGRICOLE.

CHAPITRE Ier.

Du Crédit foncier colonial.

618. Division du titre en trois chapitres. 136

SECTION Ire.

CONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ. — SON BUT. — SON ADMINISTRATION.

619. Constitution de la Société. 137

620. Son objet. 137

621. Fonds social. 138

622. Partage de bénéfices. 139

623. Fonds de réserve. 140

624. Administration. 140

625. Des censeurs. 145

626. De l'assemblée générale. 146

627. Inventaires annuels. — Modifications aux statuts — Liquidation. — Contestations. 148

SECTION II.

DES PRÊTS DE LA SOCIÉTÉ ET DES OPÉRATIONS S'Y RATTACHANT.

Pages.

628. Objet de la section. — Sa division en deux parties ; — I. Prêts et opérations de la Société. — II. Privilèges attachés à ces prêts. 151

Ire PARTIE,

PRÊTS ET OPÉRATIONS S'Y RATTACHANT.

629. La Société consent des prêts à court terme et à long terme. 152
630. Prêts à court terme. — En quoi ils consistent. 152
631. Prêts à long terme. — Sont ceux d'une durée de 5 à 30 ans. — Ils sont remboursables par annuités. 152
632. De l'annuité. — Sa composition. — Taux actuel de l'intérêt. — Montant des frais d'administration.—Montant de l'amortissement annuel. 152
633. Tableau des annuités pour les prêts à long terme. 153
634. Les prêts sont réalisés en espèces. — Ils ne peuvent être inférieurs à 1000 fr. 153
635. Différents modes de prêts. — Prêts avec destination spéciale. — Prêts hypothécaires ordinaires. — Prêts aux colonies et communes. 154

I.

Prêts avec destination spéciale.

636. Objets auxquels ces prêts s'appliquent.—Conditions et garanties exigées par la Société. 154
637. Règles générales imposées par les statuts. 155
638. Les prêts à destination spéciale sont étudiés comme ceux hypothécaires ordinaires. — Pièces à fournir lorsqu'ils sont garantis par hypothèque. 156
639. Les prêts à destination spéciale sont faits à court terme ou à long terme. — Règles pour leur réalisation et leur libération. 156

II.

Des prêts sans destination spéciale.

640. En quoi consistent les prêts sans destination spéciale. 158

§ 1er. — *Règles générales des prêts hypothécaires ordinaires.*

641. En quoi elles diffèrent de celles concernant les prêts du Crédit foncier de France. — Trois règles principales sont imposées par les statuts. 158

Pages.
642. 1re règle. — La Société ne prête que sur première hypothèque. 159
643. 2e règle. — Elle ne prête que sur des biens d'un revenu durable et certain. 159
644. 3e règle. — Le montant du prêt ne peut dépasser la moitié de la valeur de l'immeuble hypothéqué. — Renvoi au titre II, chapitre Ier. 159

§ 2. — *Demande et réalisation d'emprunt. — Libération du prêt.*

I. — Demande d'emprunt. — Pièces à produire.

645. Indications des titres, pièces et déclarations qui doivent être joints à la demande d'emprunt. 160
646. Modèle de la demande. 162

II. — Examen de la demande.

647. Commission spéciale chargée de cet examen. — Membres qui la composent. — Ses pouvoirs. — Elle peut être autorisée à consentir définitivement les prêts inférieurs à 10,000 francs. 166
648. Sur quels objets porte cet examen. — Renvoi au titre II du présent traité. 166

III. — Réalisation du prêt.

649. Autorisation nécessaire à l'agent de la Société. 167
650. Acte conditionnel. — Par qui il est signé. — Ce qu'il doit contenir. 167
651. Inscription au profit de la Société. — Elle est prise après la signature de l'acte conditionnel. — Il est levé de suite un état général des inscriptions grevant les biens hypothéqués. 167
652. Purge. — Il y est procédé s'il y a lieu. 168
653. Acte de réalisation définitive. — Comment il y est procédé. — *Quid* si le payement a lieu entre les mains de créanciers inscrits? — *Quid* en cas d'absence des créanciers hypothécaires devant être remboursés? — Les frais de tous les actes constatant ce prêt sont à la charge de l'emprunteur. 168
654. Acte d'annulation de la demande. — Quand cette annulation doit avoir lieu. — Ses conséquences. 169
655. Renvoi pour toutes formalités au titre II, chapitre III. 169

IV. — De la libération.

656. Elle peut avoir lieu de trois manières. 169
657. § 1er. Du remboursement à l'échéance. 170
658. § 2e. Du remboursement par annuités. 170
659. § 3e. Du remboursement par anticipation. 171

V. — Des causes d'exigibilité de la dette entière.

660. Ces causes résultent : de la loi, des statuts du contrat de prêt, renvoi au titre II ci-dessus pour les causes générales d'exigibilité. — Cas d'exigibilité prévus par les art. 55, 57 et 58 des statuts. 172

III.

Des prêts communaux.

661. Règles et conditions de ces prêts. 173

IIe PARTIE.

DES PRIVILÈGES DU CRÉDIT FONCIER. — PRIVILÈGES POUR LA SURETÉ DU PRÊT. — PRIVILÈGE POUR LE RECOUVREMENT DU PRÊT.

Pages.

662. En quoi consistent les privilèges accordés au Crédit foncier colonial pour la sûreté et le recouvrement de ses prêts. — Ils sont les mêmes que ceux accordés au Crédit foncier de France. — Texte du décret du 31 août 1863, art. 13. — Renvoi au titre III du traité. 174

SECTION III.

DES OBLIGATIONS.

663. Décret qui autorise la Société à émettre des obligations. — Division de la section. 175

§ — 1er. — *Nature des obligations du Crédit foncier colonial.*

664. Les obligations du Crédit foncier colonial représentent tous les prêts de la Société. — Leurs avantages. — Elles sont nominatives ou au porteur.—Elles sont garanties par les créances qu'elles représentent : le fonds social, le fonds de réserve et les allocations des colonies de la Réunion, la Martinique et la Guadeloupe. — Leur mode de transmission. — Titres qui les représentent. — Leur capital nominal. 176

§ 2. — *De l'émission des obligations.*

665. Comment elle a lieu. — Les obligations ne peuvent dépasser le montant des prêts. — Elles ne sont émises qu'après la réalisation des prêts. — Elles ne peuvent être inférieures à 100 francs ni supérieures à 1000 francs. 178

§ 3. — *Des obligations émises.*

666. La Société a jusqu'à présent procédé à trois émissions d'obligation. — Montant de chaque émission. — Intérêts des obligations pour chaque émission. — Époques des tirages au sort pour les remboursements. 180

§ 4. — *De l'extinction des obligations.*

667. Comment elle s'opère. 181

668. Remboursement par voie de tirage au sort. 181

669. Remboursement par voie de rachat. 182

§ 5. — *Droits des porteurs d'obligations.*

670. Ils n'ont d'action que celle qu'ils peuvent exercer directement contre la Société. — Renvoi au titre IV. 182

SECTION IV.

RÉSUMÉ DES OPÉRATIONS DU CRÉDIT FONCIER COLONIAL SA SITUATION ACTUELLE.

671. Le Crédit foncier colonial a été créé pour être l'intermédiaire financier entre la métropole et les trois colonies de la Martinique, de la Guadeloupe et de la Réunion. 183

Pages.

672. Mauvaises récoltes dans la Réunion. — Crise financière. — Expropriations de plusieurs emprunteurs. — Refus de la colonie d'inscrire à son budget la garantie réclamée par la Société. — Procès devant le Conseil d'État. — Déficits provenant des pertes subites par la Société. 184
673. Total des pertes effectuées depuis l'origine. 186

CHAPITRE II.

Institutions de Crédit foncier dans les divers États européens.

674. Division de ce chapitre en trois sections. 189

SECTION Ire.

ÉTABLISSEMENTS PARTICULIERS.

1. — PREMIER GROUPE. — SOCIÉTÉS D'EMPRUNTEURS.

675. *Prusse.* — Société de Poméranie. — Ancienneté de cette Société; subvention qui lui fut accordée par Frédéric II. — Son but est d'offrir à toute personne voulant s'associer et propriétaire, dans la province, de biens susceptibles de servir de gage, des facilités de crédit. — Garantie hypothécaire des lettres de gage émises par la Société. — Surveillance de l'État. — Rachat par la Société et les propriétaires des lettres de gage. — Leur échange, leur annulation, avec substitution de nouvelles lettres aux anciennes. — Commissaires et gardiens du sequestre. — Vente aux enchères. — Droits des porteurs d'obligations contre la Société. 191
676. *Russie.* — Banque de Crédit. — Système pour les provinces baltiques, la Livonie, l'Esthonie et la Courlande. — Fondation de la Société. — Son but est de procurer à tout propriétaire de biens-fonds des capitaux à un intérêt modéré. — L'engagement des propriétaires associés est solidaire et absolu. — Garantie des lettres de gage. — Surveillance de l'État. 203
677. *Russie.* — Société du Crédit foncier de Pologne. — Fondation et but de la Société. — Lettres de gage. — Conditions d'émission et garanties. — Surveillance de l'État. 205
678. *Autriche.* — Crédit foncier de Gallicie. — Fondation de la Société. — Son but. — Lettres de gage. — Conditions d'émission. — Garanties. Surveillance de l'État. — Privilèges de la Société. 209
679. *Wurtemberg.* — Crédit foncier fondé en 1827. — Obligations. — Conditions d'émission et garanties. — Surveillance de l'État. 214
680. *Saxe.* — Union de crédit des pays héréditaires. — Cette Société, fondée d'abord pour les propriétaires des biens nobles, a admis dans la suite les biens des paysans. — Conditions d'émission et garanties des lettres de gage. — Surveillance de l'État. — Privilège de la Banque. 220
681. *Hanovre.* — Institution de crédit hypothécaire de Lunebourg. 224
682. Association de crédit pour l'ordre équestre des principautés de Calenberg, Grubenhagen et Hildesheim. 227

Pages.

683. Établissement de Crédit pour l'ordre équestre des principautés de Brême et de Verden. 227

684. Association de crédit pour les propriétaires dans la principauté de la Frise orientale et de Harlingerland. 228

685. *Mecklembourg-Shwérin et Strélitz.* — Institut de crédit foncier pour les biens de l'ordre équestre. — La Société ne prête que sur les biens principaux compris dans le cadastre de l'ordre équestre. 229

686. *Hambourg.* — Caisse de crédit pour les propriétés de la ville de Hambourg. 232

687. *Danemark.* — Projet de loi présenté pour la création d'établissements de crédit foncier. — Les sociétaires seraient solidaires jusqu'à concurrence de la valeur empruntée. 236

II. — DEUXIÈME GROUPE. — SOCIÉTÉS DE PRÊTEURS.

688. *Bavière.* — Banque hypothécaire et d'escompte de Bavière. — Fondation et objet de cette Société. — En dehors des opérations de prêts, elle fait le service de caisse d'épargne, ainsi que des assurances sur la vie et contre l'incendie. — Les lettres de gage sont cependant exclusivement émises en représentation des prêts hypothécaires. — Montant de ces prêts. 239

689. *Hesse-Darmstadt.* — Établissement de rentes. — Prêts sur hypothèque. — Assurances sur la vie. 242

690. *Belgique.* — Caisse des propriétaires. — Son but est de prêter à long terme sur garanties hypothécaires au moyen d'obligations à long terme qu'elle crée le 1er de chaque mois. — Caisse hypothécaire. — Prêts sur hypothèque. — Émission d'obligations. 244

SECTION II.

ÉTABLISSEMENTS PUBLICS.

RUSSIE, HANOVRE, ROYAUME DE SAXE, HESSE-ÉLECTORALE, DUCHÉ DE NASSAU, BRÊME, SUISSE, BELGIQUE.

691. *Russie.* — Nombreux établissements de crédit foncier. — Quatre catégories. — Conditions générales des emprunts. 250

692. *Hanovre.* — Établissement de crédit territorial. — Fondé d'abord pour le rachat des dîmes, il a été étendu aux prêts hypothécaires. — Conditions des emprunts. — Garanties. — Surveillance de l'État. — Privilèges. — Purge. 252

693. *Saxe.* — *Banque hypothécaire* créée en 1844 avec les fonds appartenant aux États de la Haute-Lusace. — Prêts effectués au moyen des lettres de gage. 255

694. *Hesse-Électorale.* — Caisse de crédit territorial. — Elle fut fondée dans le but de procurer aux paysans de l'argent à 3 p. 100 pour racheter les dîmes et redevances foncières. — La Société emprunte aux caisses de dépôt, aux caisses d'épargne, à l'État, les capitaux qu'elle prête aux propriétaires. — Conditions de prêt. — Privilège de la Société. 257

695. *Duché de Nassau.* — *Caisse de crédit.* — Son but est le même que celui de la précédente Société. 260

Pages.

696. *Brême.* — Établissement de crédit pour les immeubles et les meubles. — Le propriétaire d'immeubles a le droit de se faire distribuer sur sa propriété des bons hypothécaires qui se cèdent comme des lettres de change. 262

697. *Suisse.* — *Projet de Banque hypothécaire* pour le canton de Bâle-Campagne. 263

698. *Belgique.* — Projet de loi tendant à la création par l'État d'une Caisse de crédit foncier. — Les demandes d'emprunt auraient été instruites par la Caisse avec le concours du ministre des finances. — Privilèges de la Société. 263

SECTION III.

ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT FONCIER FONDÉS A L'ÉTRANGER DEPUIS 1852.

699. *Autriche.* — Crédit foncier d'Autriche. — Son capital social, — Objet de la Société. — Son organisation et son administration. — Situation générale à la fin de 1882. 268

700. *Prusse.* — Crédit foncier central de Prusse. — Société anonyme fondée en 1870. — Conditions de ses prêts hypothécaires à long et à court terme. — Son administration. — Chiffre de ses opérations. 272

701. Crédit foncier prussien. — Origine et objet de cette Société. — Son administration. — Ses opérations. 274

702. Banque hypothécaire allemande. — Cette banque réalise ses prêts hypothécaires en lettres de gage. — Son organisation. — Sa situation générale. 276

703. Banque hypothécaire de Prusse. — Origine et organisation de cette Société, — Sa situation. 278

704. *Bavière.* — Banque de l'Union bavaroise. — Ses prêts sont réalisés en obligations. — Chiffre des obligations en circulation. 279

705. Banque hypothécaire et d'escompte de Bavière. — Son objet. — Son administration. 281

706. Banque bavaroise de commerce. — Objet de cette Société. — Elle fait toutes les opérations de banque. — Situation des opérations hypothécaires. 283

707. Banque de crédit foncier de l'Allemagne du Sud. — Objet de cette Société. — Son organisation. — Sa situation générale. 284

708. Banque de Meiningen. — Origine de cette Société. — Son objet. — Elle réalise ses prêts hypothécaires en lettres de gages. — Chiffre de ses opérations. 285

709. *Francfort.* — Banque hypothécaire de Francfort. — Son organisation et ses opérations. 287

710. Union du Crédit hypothécaire de Francfort. — Organisation. — Chiffre des prêts réalisés. 288

711. *Gotha.* — Crédit foncier allemand. — Capital social de la Société. — Son objet et son organisation. — Chiffre de ses opérations hypothécaires. 290

712. *Brunswick-Hanovre.* — Banque hypothécaire de Brunswick-Hanovre. — Organisation. — Opérations hypothécaires. — Obligations en circulation. 292

Pages.

713. *Mannheim.* — Banque hypothécaire rhénane. — Son administration et ses opérations. 293
714. *Hambourg.* — Banque hypothécaire de Hambourg. — Elle fait des prêts hypothécaires, toutes opérations immobilières, et en général toutes les opérations de banque. — Sa situation actuelle. 295
715. *Silésie.* — Banque de crédit foncier de Silésie. — Ses opérations sont aussi étendues que celles de la précédente Société. — Sa situation générale. 297
716 *Poméranie.* — Banque hypothécaire poméranienne. — Nature multiple de ses opérations. — Tableau de sa situation. 298
717. *Saxe.* — Crédit foncier allemand de Leipzig. 299
718. Banque communale du royaume de Saxe. 300
719. *Wurtemberg.* — Banque hypothécaire wurtembourgeoise. 301
720, *Mecklembourg.* — Banque hypothécaire et de change. 302
721. Banque de crédit foncier allemand du Nord. 303
722. *Anhalt-Dessau.* — Banque nationale d'Anhalt-Dessau. 304
723. *Dantzig.* — Banque de Dantzig. 304
724. *Alsace-Lorraine.* — Société de crédit foncier et commercial d'Alsace-Lorraine. — Origine de cette Société — Ses opérations s'étendent à toute l'Allemagne. — Elle est sous la surveillance de l'État. — Mouvement de ses prêts et de ses opérations. 305
725. *Russie.* — Banque centrale de crédit foncier de Russie. — Son objet est de centraliser et d'unifier les lettres de gage émises par les autres Sociétés. — Son organisation. — La Société est sous la surveillance de l'État. 309
726. *Wilno.* — Banque hypothécaire de Wilno. — Elle est placée sous la surveillance de l'État. — Son objet et son organisation. — Montant des obligations en circulation et bénéfices réalisés. 312
727. *Kiew.* — Banque foncière de Kiew. — Tableau de sa situation. 316
728. *Suède.* — Banque royale hypothécaire de Suède. — Elle est sous la surveillance de l'État. — Son objet est de prêter aux associations hypothécaires. — Sa situation générale. 318
729. *Italie.* — Historique. — Législation. — Huit sociétés de crédit foncier privilégiées. — Leurs circonscriptions. — Objet et nature des opérations. — Conditions des prêts et avances. — Réalisation. — Obligations. — Administration et surveillance de l'État. — Prêts réalisés. — Circulation et cours des obligations au 1er janvier 1883. 322
730. *Espagne.* — Banque hypothécaire fondée en vertu d'une loi du 2 décembre 1872. — Privilège accordé par décret du 24 juillet 1875. — Son capital. — Objet. — Administration. — Opérations réalisées au 31 décembre 1883. 334
731. *Luxembourg.* — Le crédit foncier luxembourgeois a été fondé en 1879. — Capital. — Législation. — Objet. — Conditions des prêts. — Surveillance de l'État. — Comité de jurisconsultes. — Circulation. — Emprunt du 11 juin 1879. 337
732. *Roumanie.* — Trois Sociétés de crédit foncier mutuel. — Conditions des prêts. — Surveillance du gouvernement. — Première Société de crédit foncier rural de Bucharest. — Capital. — Lettres de gages. — Circulation. — Crédit foncier urbain de Bucharest. — Circulation. 339

Pages.

733. *Grèce.* — Banque nationale de Grèce fondée en 1843. — Capital. — Conditions des prêts — Circulation au 31 décembre 1883. 344
734. *Égypte.* — Fondation du crédit foncier égyptien en 1880. — Capital. — Objet. — Administration. — Opérations au 31 décembre 1883. 346
735. *États-Unis.* — Société hypothécaire des États-Unis à New-York sur le type du Crédit foncier de France. — Capital. — Objet. — Administration. — Montant des prêts réalisés et des obligations émises à la fin de l'année 1880. 348
736. *Canada.* — Crédit foncier franco-canadien. — Sa fondation en 1880. — Capital. — Objet. — Administration du crédit foncier franco-canadien. — Opérations réalisées au 1er janvier 1883. 351
737. *Tableau* des Sociétés faisant des opérations de crédit foncier dans les autres États, avec leur dénomination, capital-social, le chiffre des prêts effectués au 31 décembre 1883 et le montant des lettres de gages en circulation à la même époque. 353
738. *Résumé* et appréciation des institutions de Crédit foncier à l'étranger comparées au Crédit foncier de France. 356

TITRE VIII.

DU CRÉDIT AGRICOLE.

739. Définition du crédit agricole. 361
740. Division du titre. 361

SECTION Ire.

UTILITÉ DU CRÉDIT AGRICOLE. — CRÉDIT AGRICOLE A L'ÉTRANGER. — ÉTUDES QUI ONT PRÉCÉDÉ EN FRANCE LA LOI DU 28 JUILLET 1870.

§ 1er. — Utilité du crédit agricole.
741. Insuffisance des capitaux et du crédit pour les besoins de la culture. — Effets de cette pénurie. 363
742. Le Crédit foncier ne peut procurer ces capitaux aux cultivateurs qui n'ont pas à offrir un gage hypothécaire. — Nécessité d'institutions spéciales. 364
§ 2. — Crédit agricole à l'étranger.
743. Institutions de crédit agricole dans divers États européens. 364
744. Russie. 365
744 *bis.* Prusse. 365
745. Bavière. 366
746. Wurtemberg. 367
747. Duché de Bade. 367
748. Hesse-Darmstadt. 368
749. Danemark. 368
750. Irlande. 369
751. Angleterre et Écosse. 370

Pages.

§ 3. — Étude du crédit agricole en France. — Loi du 28 juillet 1860.

752. Plaintes adressées au Gouvernement sur la difficulté qu'éprouve l'agriculteur à se procurer des capitaux. 372

753. En 1856, le Gouvernement nomme une commission pour examiner la question. — Nombreux systèmes soumis à son examen. — Conclusions de la commission. 373

754. Le Gouvernement charge le Crédit foncier de France de fonder un établissement de crédit agricole. — Convention soumise au Corps législatif et approuvée par la loi du 28 juillet 1860. 375

SECTION II.

FONDATION DE LA SOCIÉTÉ DU CRÉDIT AGRICOLE. — SON OBJET ET SON ORGANISATION. — SES OPÉRATIONS. — NOUVELLES ÉTUDES FAITES EN 1866 POUR PERFECTIONNER LE CRÉDIT AGRICOLE.

§ 1er. — Fondation de la Société.

755. Constitution de la Société le 16 février 1864. — Modification de ses statuts le 22 avril 1865. 378

§ 2. — Objet de la Société. — Son organisation.

756. Objet de la Société. — Sa durée. — Son capital social. — Son organisation. — Direction, administration, surveillance des affaires de la Société. — Mode de répartition des bénéfices. 378

757 Des intermédiaires. — Banquiers correspondants. — Agents. — Sociétés annexes ou patronnées par le Crédit agricole. 381

I. — Correspondants.

758. Les correspondants sont les personnes admises au bénéfice de l'escompte de la Société. — Par qui ils sont désignés. — Leurs résidences, leurs opérations. 382

II. — Agences.

759. Localités dans lesquelles elles sont établies. — Leurs opérations. 382

III. — Sociétés annexes.

760. Sociétés fondées jusqu'à ce jour : Comptoir de l'agriculture, Société dite d'approvisionnement. — Leur objet. — Leurs opérations. — La Société d'approvisionnement a été remplacée par la Société parisienne de crédit, indépendante du Crédit agricole. 382

761. Le Comptoir agricole de Seine-et-Marne. 383

§ 3. — Opérations de la Société

762. Les opérations du Crédit agricole sont déterminées par les statuts. — Quelles sont ces opérations? 384

I. — Escompte ou négociation d'effets.

763. Conditions auxquelles a lieu l'escompte ou la négociation des effets présentés à la Société. — Règles invariables posées par les statuts, articles 2 et 53. — Valeurs escomptées en 1870. 384

II. — Crédits sur hypothèque, sur nantissement et avances sur titres.

764. Conditions de ces crédits. — Ils ne peuvent être faits pour une durée de plus de trois ans. — Article 54 des statuts. — Crédits ouverts au 31 décembre 1870. 385

Pages.

III. — Dépôts de fonds.

765. Conditions auxquelles la Société reçoit des capitaux en dépôt. — Intérêt que produisent ces capitaux. — Montant des dépôts au 31 décembre 1870. 386

IV. — Comptes courants.

766. Conditions exigées pour l'obtention d'un compte courant. — Minimum du premier versement. — Carnet pour l'inscription et le retrait des fonds. — Bons de virement. — Chèques. — Comment ils sont payables. — Situation au 31 décembre 1870. 386

V. — Bons du Crédit agricole.

767. La Société ne peut créer de bons qu'en représentation et dans la limite des crédits et prêts par elle effectués. — Leur durée ne peut dépasser cinq années. — Ils ne peuvent être inférieurs à 100 francs. — Ils produisent un intérêt dont le taux varie suivant la durée du prêt. — L'intérêt pour la plus longue durée a été en 1870 de 4 p. 100. 389

768. La Société de Crédit agricole n'avait pu qu'imparfaitement étendre ses opérations dans les campagnes. — Pourquoi? — Par quels moyens peut-on venir en aide à la petite et à la moyenne culture? 389

769. Nouvelles études prescrites par le Gouvernement, en 1866, sur cette question. — Commission administrative chargée de préparer un projet de loi. — Grande enquête ordonnée sur les souffrances de l'agriculture. — Questions posées sur ses moyens de crédit. 390

770. Travaux de la commission : elle voit l'une des principales entraves au développement du crédit agricole dans l'imperfection de la législation civile. 390

771. Réformes législatives proposées par la commission. — Projet de loi préparé. 391

772. Résultats qu'elle attend de ces réformes. 393

773. Réformes législatives demandées par le *Crédit agricole*. — Extrait du rapport du gouverneur, en date du 26 avril 1866, à l'assemblée générale des actionnaires. 396

774. Enquête agricole : renseignements recueillis dans cette enquête sur l'insuffisance des capitaux mis à la disposition de l'agriculture et sur les causes de cette pénurie. 398

775. Est-il utile ou possible d'y remédier? — Opinions divergentes des divers départements. 399

776. Moyens divers proposés dans l'enquête pour développer le crédit agricole. — Appréciation de ces moyens. 400

777. Objections à la création de banques d'émission et de magasins généraux de céréales. 401

778. Dans l'examen des causes du développement restreint qu'a reçu le *Crédit agricole* il faut tenir compte du peu de temps écoulé et des difficultés à surmonter. 402

779. Examen des meilleurs moyens d'étendre ce crédit partout où le besoin s'en fait sentir. — Deux moyens proposés : 1° amélioration du gage agricole par des réformes législatives ; 2° mise à la portée du cultivateur de l'instrument de crédit. 403

Pages.

780. L'amélioration du gage doit être recherchée dans les réformes proposées par les commissions administratives (1856-1866) et par les commissions départementales lors de l'enquête agricole. 403

781. Insuccès de la Société du Crédit agricole. — Ses causes. — Il ne faut pas en conclure qu'une autre tentative ne serait pas plus heureuse. 403

SECTION III.

NOUVELLES ÉTUDES FAITES EN FRANCE DEPUIS 1878, EN VUE DE LA RÉORGANISATION DU CRÉDIT AGRICOLE.

782. Congrès international de 1878.—Exposé de l'état de la question au nom de la Société des agriculteurs de France. — Commission instituée par le Ministre de l'agriculture et du commerce en 1879. — Renseignements recueillis auprès des conseils généraux. 406

783. Renseignements fournis par les consulats. — Nouveaux renseignements sur le crédit agricole en Allemagne.—Sociétés coopératives *Schultze-Delitsch* et système *Raffeisen*. 409

784. Le crédit agricole en Italie. — Sociétés coopératives fondées par M. Luzatti dans le nord de l'Italie. — Fonctionnement de ces Sociétés. — Concours qu'elles prêtent à l'agriculture. — Opinion de M. Léon Say et de M. Labiche sur ces Sociétés. 410

785. Situation des agriculteurs en Hollande et en Suède. — Facilités qu'ils ont pour se procurer des capitaux. 417

786. Nouveaux renseignements sur le crédit des agriculteurs en Angleterre et en Écosse. — Les banques écossaises. — Organisation de ces banques. — Services qu'elles rendent à l'agriculture. 418

787. Résultats des études de la commission ministérielle.— Projet de loi présenté au Sénat par M. de Mahy, Ministre de l'agriculture, ayant pour objet la constitution du gage sans tradition et la commercialisation des engagements des agriculteurs. — Analyse des principales dispositions de ce projet. 419

788. Le projet de loi de M. de Mahy est renvoyé devant une commission sénatoriale. — Objections présentées par M. Bozérian.—Nouveau projet élaboré par cette commission. — Rapport de M. Labiche. — D'après le nouveau projet de loi, le bénéfice du gage sans tradition sera accordé à tout le monde et sur tous les objets mobiliers. 423

789. Vives attaques auxquelles donne lieu ce projet dans le Sénat. — Critiques de M. Oudet. — Examen de ce projet.—La constitution du gage agricole sans tradition en faveur des agriculteurs est une exception justifiée par un intérêt supérieur et qui ne détruit pas les principes de notre Code civil. 428

790. Renvoi du projet par le Sénat à la commission. — Ajournement de la délibération.—Demande d'avis adressé par la commission à la Société nationale d'agriculture. — Enquête poursuivie par cette Société en France et à l'étranger. — Rapport et avis ajournés après les vacances. 435

791. En Belgique, la question législative est résolue. — Loi votée par la Chambre des représentants et par le Sénat, les 4 et 20 décembre 1883. — Emploi des fonds des caisses d'épargne à des prêts à l'agriculture.

Pages.

— Constitution d'un privilège sur le mobilier agricole pour garantir ces prêts. 436

792. Conclusion. — Dans quelle mesure les réformes législatives projetées pourront-elles favoriser le développement des prêts à l'agriculture ? — Plan d'une organisation du crédit agricole en France. 442

APPENDICE.

RÉSUMÉ DE JURISPRUDENCE.

Des Sociétés de crédit foncier.

Droit de veto du gouverneur. 447

Crédit foncier. — Gouverneur et sous-gouverneurs. — Responsabilité. — Action en justice. 448

Caractère commercial du Crédit foncier de France. 448

Demande en nullité de l'Assemblée générale du 30 avril 1879 pour cause d'irrégularité et de vice dans sa composition. 448

Conditions générales des prêts.

Immeuble dotal. — Hypothèque. — Autorisation de justice. — Chambre du conseil. 449

De la libération.

Remboursement du prêt en obligations. — Tiers détenteur. 449

Libération par anticipation. — Obligations. 449

Remboursement du prêt en obligations. — Acquéreur de l'immeuble hypothéqué. 450

Des obligations.

Caractère des obligations foncières. 451

Affaire de la banque hypothécaire. — Autorisation gouvernementale.—Effets de cette autorisation au point de vue des obligations émises. — Leurs privilèges. 452

Affaire des obligataires de la banque hypothécaire contre le Crédit foncier de France. — Demande en déchéance du terme par suite du traité de fusion et en remboursement immédiat. — Rejet. 452

Extinction des obligations.

Obligations. — Prime. — Succession. 459

Obligations à lots. — Remboursement des lots. 459

Obligations sorties au tirage. — Remboursement non réclamé. — Cessation des intérêts. 462

Droits des porteurs d'obligations.

Obligations. — Oppositions en vertu de la loi de 1872. — Responsabilité d'un établissement de crédit. 464

Privilèges pour la sûreté et le recouvrement des prêts.

Purge. — Hypothèque légale. — Femme mineure. — Curateur *ad hoc*. 464

Pages.

Séquestre. — Sommes remises par le Crédit foncier au débiteur pendant la durée du séquestre. — Commandement. — Bail fait après le commandement. — Nullité. 465

Indivisibilité de la créance du Crédit foncier nonobstant la séparation de l'usufruit de la nue-propriété et l'adjudication au profit de l'un des héritiers. Non payement des annuités. 466

Saisie immobilière. — Droit de poursuite. 467

Vente d'un immeuble hypothéqué au Crédit foncier. — Dépôt du prix à la Caisse des consignations. — Nullité de ce dépôt. — Loi du 28 février 1852. 467

Créance hypothécaire. — Intérêts. — Vente de l'immeuble en plusieurs fois. 469

Saisie immobilière. — Procédure sur folle enchère. 470

Ordre entre créanciers. — Attribution du prix. — Contredit. — Intérêts. — Point de départ des 2 ans et l'année courante. 470

Ordre. — Étendue de l'effet de la subrogation inscrite à son profit à l'hypothèque légale de la femme de la partie saisie. — Droit à la collocation pour les semestres d'annuités arriérés contrairement à l'art. 2151 du Code civil. 470

Ordre entre créanciers. — Règlement amiable. — Acquéreur. 471

Ordre. — Privilège du constructeur. — Hypothèques antérieures. — Saisie. — Plus-value. 471

Ordre. — Calcul des intérêts pour les deux années et l'année courante. — Adjudication. — Frais d'administration du Crédit foncier. 472

Ordre. — Saisie immobilière. — Adjudication. — Créancier inscrit. — Intérêts ou capital conservés par l'inscription. 472

Prêts aux communes.

Escompte des bons de délégaiion. — Demande en restitution de 17 millions. 473

Questions d'enregistrement.

Obligations. — Enregistrement des obligations du Crédit foncier. — Droit fixe de dix centimes.— Loi du 28 février 1872.— Augmentation de moitié. 474

Enregistrement. — Quittances d'acomptes. — Timbre de 10 cent. 475

Enregistrement. — Prorogation d'exigibilité. 475

Enregistrement. — Continuation du prêt. — Droit de 1 p. 100 sur la continuation du prêt. 476

Enregistrement. — Ordre amiable. — Créancier adjudicataire. — Compensation. — Ordonnance du juge constatant la libération. — Droit de 50 cent. p. 100. 476

Enregistrement. — Traité de fusion. — Usage en justice. 477

DEUXIÈME PARTIE.

CHAPITRE PREMIER.

Documents officiels relatifs aux institutions de crédit foncier et agricole dans les divers États européens, antérieurement au décret du 28 février 1852.

Pages.
Enquête préparatoire à l'introduction du Crédit foncier en France. 480
Rapport à M. le Président de la République par M. Dumas, Ministre du commerce. 480
Rapport à M. Dumas par M. J.-B. Josseau, commissaire du Gouvernement. 482

CHAPITRE II.

Législation et documents officiels concernant le Crédit foncier.

I.

Législation générale.

28 févr. 1852. Décret sur les Sociétés de crédit foncier. 506
1er et 9 mars. Explication du décret et du mécanisme des Sociétés dans le *Moniteur officiel*. 515
28 mars 1852. Décret relatif à la durée des annuités. 529
28 mars 1852. Décret relatif à la constitution de la Banque foncière de Paris. 529
15 avril 1852. Circulaire ministérielle sur l'application du décret relatif au Crédit foncier. 532
8 juill. 1852. Extrait de la loi portant fixation du budget général des dépenses et des recettes de l'exercice de 1853. 538
30 juill. 1852. Décret qui approuve les statuts de la Société de crédit foncier autorisée pour le ressort de la Cour d'appel de Paris. 538
10 août 1852. Circulaire de M. le directeur de l'agriculture et du commerce. 539
12 sept. 1852. Décret portant autorisation de la Société de crédit foncier de Marseille. 541
18 oct. 1852. Règlement d'administration publique concernant la surveillance des Sociétés de Crédit foncier. 541
20 oct. 1852. Décret portant autorisation de la Société de crédit foncier de Nevers. 544
10 déc. 1852. Décret approuvant la convention passée entre les Ministres de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce et la Banque foncière de Paris, en date du 18 novembre ; texte de la convention. 548

Pages.

10 déc. 1852. Rapport de M. le Ministre de l'intérieur. 545
10 déc. 1852. Décret relatif au privilège du Crédit foncier de France. 548
11 déc. 1852. Décret relatif au visa des lettres de gage. 552
23 févr. 1853. Circulaire de M. le Ministre de l'intérieur à MM. les préfets. 553
22 mars 1853. Décret qui approuve les modifications apportées aux statuts du Crédit foncier de France par acte du 3 mars 1853. 558
. . . . . Exposé des motifs de la loi du 10 juin 1853. 558
24 mai 1853. Rapport de la commission nommée par le Corps législatif. 562
10 juin 1853. Loi qui modifie le décret du 28 février 1852. 570
26 juin 1854. Décret qui place les Sociétés de crédit foncier dans les attributions du Ministre des finances. 572
6 juill. 1854. Décret relatif à la nouvelle organisation du Crédit foncier de France. 573
28 juin 1856. Décret approuvant les modifications apportées aux statuts du Crédit foncier de France, par actes des 25 et 26 juin 1856. 575
28 juin 1856. Décret approuvant les traités par lesquels le Crédit foncier de France s'est incorporé les Sociétés de Crédit foncier de Nevers et de Marseille. 575
7 juin 1859. Extrait de la loi portant prorogation du privilège de la Banque de France. 576
19 juin 1859. Loi concernant les avances sur dépôt d'obligations foncières par la Société du Crédit foncier de France. 576
16 août 1859. Décret qui approuve les modifications apportées aux statuts du Crédit foncier de France. 576
31 août 1859. Acte passé devant Me Turquet, notaire à Paris, contenant les modifications aux statuts du Crédit foncier de France, approuvées par le décret du 16 août 1859. 578
17 janv. 1863. Décret portant promulgation en Algérie de la loi du 6 juillet 1860, qui autorise le Crédit foncier à prêter aux communes, aux départements et aux associations syndicales. 581
6 août 1869. Acte passe devant Me Turquet, notaire à Paris, contenant des modifications apportées aux statuts du Crédit foncier de France. 581
7 août 1869. Décret approuvant les modifications apportées aux statuts du Crédit foncier de France, par acte du 6 août 1869. 582
16 sept. 1871. Extrait de la loi du 16 septembre 1871. 584
30 mars 1872. Extrait de la loi du 30 mars 1872. 584
29 juin 1872. Extrait de la loi du 29 juin 1875. 584
21 juin 1875. Extrait de la loi du 21 juin 1875. 585
22 janv. 1877. Acte passé devant Me Tollu, notaire à Paris, contenant des modifications aux statuts du Crédit foncier de France. 585
23 janv. 1877. Décret approuvant les modifications apportées aux statuts du Crédit foncier de France, par acte du 22 janvier 1877, Me Tollu, notaire. 585
21 juin 1882. Acte devant Me Tourillon, notaire, contenant des modifications aux statuts du Crédit foncier de France (art. 1, 2, 3, 4, 5, 24, 28, 51, 58, 59, 76, 89). 586
21 juin 1882. Décret approuvant ces modifications. 586

II.

Législation relative aux prêts à faire pour travaux de drainage.

Pages.

17 juill. 1856. Loi sur le drainage. 587

28 mai 1858. Loi qui substitue la Société du Crédit foncier de France à l'État pour les prêts à faire jusqu'à concurrence de 100 millions, en vertu de la loi du 17 juillet 1856. 587

24 sept. 1858. Décret portant approbation de la convention passée, le 28 avril 1858, avec la Société du Crédit foncier de France pour les prêts à faire en faveur du drainage. 589

28 avril 1858. Convention entre LL. Exc. les Ministres des finances, de l'agriculture, du commerce et des travaux publics, et la Société du Crédit foncier. 590

23 sept. 1858. Décret portant règlement d'administration publique pour l'exécution des lois des 17 juillet 1856 et 28 mai 1858, en ce qui touche les prêts destinés à faciliter les opérations de drainage. 592

III.

Législation relative aux prêts à faire aux départements, aux communes, aux associations syndicales, aux hospices et autres établissements.

6 juill. 1860. Loi qui autorise la Société du Crédit foncier de France à prêter aux départements, aux communes et aux associations syndicales les sommes qu'ils auraient obtenu la faculté d'emprunter. 595

26 févr. 1862. Loi relative aux emprunts à faire par les départements, les communes, les hospices et autres établissements. 596

17 janv. 1863. Décret prescrivant la promulgation en Algérie de la loi du 6 juillet 1860, qui autorise le Crédit foncier à prêter aux communes. 597

IV

Législation relative aux opérations du Crédit foncier avec le Sous-Comptoir des Entrepreneurs.

26 mai 1860. Loi qui substitue la Société du Crédit foncier de France au Comptoir d'escompte de Paris. pour toutes les opérations de ce Comptoir avec le Sous-Comptoir des Entrepreneurs de bâtiments. 597

20 juin 1866. Décret prorogeant la Société du Sous-Comptoir des Entrepreneurs pour trente années et approuvant : 1° les modifications aux statuts de la dite Société ; 2° la prorogation pour dix années, à partir du 18 mars 1867, du traité qui règle les rapports du Crédit foncier et du Sous-Comptoir des Entrepreneurs. 598

15 mars 1880. Traité passé entre le Crédit foncier de France et le Sous-Comptoir des Entrepreneurs. 610

24 mars 1848. Loi qui autorise l'établissement de Sous-Comptoirs de garantie dans les villes où un Comptoir d'escompte existera. 597

Pages.

11 avril 1848. Arrêté portant établissement du Sous-Comptoir en garantie des Entrepreneurs. 599
4 juill. 1848. Loi tendant à secourir les différentes industries qui se rattachent au bâtiment. 599
23 août 1848. Loi relative aux prêts sur dépôt de marchandises. 600
10 juin 1853. Extrait de la loi relative aux Comptoirs et Sous-Comptoirs d'escompte. 600
6 juin 1857. Loi relative au Sous-Comptoir des Entrepreneurs de bâtiments. 601
13 juin 1857. Extrait du décret impérial portant prorogation de la durée de la Société du Sous-Comptoir des Entrepreneurs de bâtiments. 601
29 mai 1866. Statuts du Sous-Comptoir des Entrepreneurs de bâtiments. 602

V

Législation relative aux prêts à faire en Algérie.

11 janv. 1860. Décret qui étend au territoire de l'Algérie le privilège accordé au Crédit foncier de France. 615
10 mars 1860. Décret qui prescrit la promulgation en Algérie de deux lois et de dix décrets relatifs au Crédit foncier. 616

CHAPITRE III.

Statuts, Instructions, Formules d'actes, Modèles d'obligations, Tables d'amortissement et autres Documents officiels relatifs à la Société du Crédit foncier de France.

Statuts du Crédit foncier de France. 620
Instructions générales pour la visite et l'estimation des propriétés rurales et urbaines. 642
Extrait du tarif des frais d'estimation par le Crédit foncier des immeubles offerts à la garantie d'un emprunt. 661
Formules d'actes. 662
Formule 1. Demande de prêt. 662
— 2. Déclaration des revenus et charges (propriété urbaine). 665
— 3. Déclaration des revenus et charges (propriété rurale). 667
— 4. Procuration. 669
— 5. Contrat conditionnel de prêt. 674
— 6. Promesse d'emploi. 680
— 7. Bordereau de l'inscription. 681
— 8. Signification à la Compagnie d'assurances. 685
— 9. Purge des hypothèques légales de mineurs. 686
— 10. Purge des hypothèques légales connues. 688
— 11. Purge des hypothèques légales inconnues. 690
— 12. Insertion. 692
— 13. Bordereau d'envoi de pièces. 693
— 14. Consentement à antériorité. 696

Pages.
Formule 15. Acte de réalisation n° 1 (délivrance du montant total du prêt). 698
— 16. Acte de réalisation n° 2 (délivrance de partie du prêt). 702
— 17. Déclaration de l'origine des deniers. 707
— 18. Clause relative au dépôt à la Caisse des consignations. 708
— 19. Décharge de somme retenue en prêt différé. 710
— 20. Acte contenant consentement à continuation de prêt. 712
— 21. Décharge relative au dépôt à la Caisse des consignations. 722
— 22. Prorogation de prêt. 723
Modèles d'obligations foncières et communales du Crédit foncier de France correspondant aux divers emprunts émis de l'année 1853 à l'année 1883. 731
Tables d'amortissement. 749
Tableau A. Annuité à payer pour rembourser un capital de 100 francs emprunté au taux de 4 fr. 45 pour une durée de 5 à 60 ans. 749
Tableau B. Annuité à payer pour rembourser un capital de 100 francs au taux de 4 fr. 90 p. 100 pour une durée de 5 à 60 ans. 750
Tableau C. Annuité à payer pour rembourser un capital de 100 francs emprunté pour une durée de 5 à 75 ans au taux de 5 p. 100 par an, plus 30 centimes pour frais d'amortissement décroissant proportionnellement au capital restant dû. 751
Note explicative de l'utilité des tableaux. 752
Documents financiers et statistiques, extraits du rapport présenté à l'assemblée générale du 3 avril 1884, concernant la situation de la Société le 1er janvier 1884, et ses opérations jusqu'à cette époque. 754
Organisation du Crédit foncier dans les départements. 775
Caisse de retraite des employés du Crédit foncier. — Règlement de cette caisse. 777

CHAPITRE IV.

Documents relatifs à des Sociétés opérant avec le concours du Crédit foncier de France. Statuts du Crédit foncier et agricole d'Algérie. Statuts de la Compagnie foncière de France.

Statuts du Crédit foncier et agricole d'Algérie. 785
Statuts de la Compagnie foncière de France. 804

CHAPITRE V.

Crédit foncier colonial et Crédit agricole.

31 août 1863. Décret qui autorise la Société du Crédit foncier colonial. 819
28 juin 1860. Loi approuvant la convention passée entre MM. les Ministres de l'agriculture, du commerce et des travaux publics et des finances et les fondateurs de la Société du Crédit agricole. Texte de cette convention. 822

30 juin 1860. Exposé des motifs du projet de loi.
17 juill. 1860. Rapport de M. O'quin au Corps législatif sur ce projet de loi.
16 févr. 1861. Décret autorisant la Société du Crédit agricole.
22 avril 1865. Décret autorisant des modifications aux statuts.

APPENDICE.

Lettre de M. Heurtier, Directeur général de l'Agriculture en 1853, adressée à l'auteur lors de la première édition du traité.
Lettre de M. Wolowski, directeur du Crédit foncier (1re édition).
Lettre de M. Frémy, gouverneur du Crédit foncier (2e édition).

FIN DE LA TABLE DES MATIÈRES ET DE LA TABLE DES SOMMAIRES DU TOME SECOND.